



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

PLA DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MENORCA

PDSECM_e

DOCUMENT PER A APROVACIÓ INICIAL

NOVEMBRE 2018

MEMÒRIA

Estudi econòmic i financer

Programació

Resum Executiu



CONTINGUT

1.	INTRODUCCIÓ	3
1.1.	CONCEPTE	3
1.2.	ENQUADRAMENT LEGAL.....	3
1.3.	MARC LEGISLATIU DE REFERÈNCIA	4
1.3.1.	LEGISLACIÓ DE COMERÇ.....	4
1.3.2.	LEGISLACIÓ I INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI	7
1.4.	LA PARTICIPACIÓ PÚBLICA	11
1.4.1.	OBJETIUS	11
1.4.2.	INSTRUMENTS I PROCESSOS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA DESENVOLUPATS	12
1.4.3.	PRINCIPALS CONCLUSIONS DELS PROCESSOS PARTICIPATIUS	14
1.5.	OBJECTE, OBJECTIUS I PRINCIPIS DE PDSECME.....	16
1.5.1.	OBJECTE.....	16
1.5.2.	OBJECTIUS	16
1.5.3.	PRINCIPIS.....	17
1.5.4.	ASPECTES AMBIENTALS DELS OBJECTIUS DEL PLA	18
1.5.5.	PRINCIPIS GENERALS DEL MARC LEGISLATIU	21
1.6.	LÍNIES ESTRATÈGIQUES	27
2.	CONCEPTE D'EQUIPAMENT COMERCIAL.....	29
3.	MODEL TERRITORIAL COMERCIAL	30
3.1.	MODEL TERRITORIAL ACTUAL A L'ILLA DE MENORCA	30
3.1.1.	FACTORS QUE HAN MODELAT LA SITUACIÓ ACTUAL	30
3.1.2.	ZONES BÀSIQUES DE COMERÇ	30
3.1.3.	ALTRES ASPECTES DEL MODEL COMERCIAL ACTUAL.....	34
3.1.4.	PRINCIPALS CONCLUSIONS.....	37
3.2.	MODEL TERRITORIAL PROPOSAT	38
3.2.1.	OBJECTIU: EQUILIBRI I ARTICULACIÓ TERRITORIAL	38
3.2.2.	LÍNIES D'ACTUACIÓ.....	38
3.3.	JUSTIFICACIÓ DE NIVELLS I ZONES COMERCIALS	41
3.3.1.	CRITERIS.....	41
3.3.2.	JUSTIFICACIÓ DELS NIVELLS.....	41
3.3.3.	JUSTIFICACIÓ DE LA ZONIFICACIÓ I ASIGNACIÓ DE NIVELLS	43
3.3.4.	LA DELIMITACIÓ PRECISA DE CADA ZONA I MECANISMES DE MODIFICACIÓ	46
4.	EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ	47
4.1.	OBJECTIU	47
4.2.	IMPULS AL COMERÇ URBÀ.....	48
4.2.1.	PAPER TERRITORIAL DEL COMERÇ URBÀ	48
4.2.2.	FIGURES DE GESTIÓ	48
4.2.3.	EL PAPER DINAMITZADOR DELS MERCATS MUNICIPALS.....	49
4.3.	REFORÇ I INTEGRACIÓ DEL COMERÇ A LES ÀREES TURÍSTIQUES	49
4.3.1.	CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES.....	49
4.3.2.	ORIENTACIÓ I INSTRUMENTS	49
4.4.	EL PAPER DE LES ÀREES INDUSTRIALS DINS DEL MODEL TERRITORIAL COMERCIAL.....	50
5.	ARTICULACIÓ AMB EL PLANEJAMENT MUNICIPAL	51
5.1.	DIAGNÒSTIC	51
5.2.	OBJECTIU	51
5.3.	LÍNIES DE ACTUACIÓ	51
6.	CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I IMPLANTACIÓ	52



6.1.	DIAGNÒSTIC	52
6.2.	OBJECTIU	52
6.3.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	53
6.3.1.	IDENTIFICACIÓN IMPACTOS Y EXTERNALIDADES	53
6.3.2.	CRITERIS D'INTEGRACIÓ	54
7.	DOCUMENTACIÓ PER A UNA AVALUACIÓ DE LES IMPLICACIONS TERRITORIALS DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS	56
7.1.	OBJECTIUS	56
7.2.	AUTORITZACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS	56
7.3.	NECESSITAT DE DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA	56
8.	ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMACIÓ	58
9.	PROGRAMACIÓ	60
10.	RESUM EXECUTIU	61
10.1.	SÍNTESI DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PLA I DE LS ACTUACIONS PROPOSADES	61
10.2.	ÀMBIT DE REGULACIÓ	63
10.3.	ÀMBITS DE SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES	63

1. INTRODUCCIÓ

1.1. CONCEPTE

El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca és un instrument que forma part de l'Ordenació Territorial de l'Illa de Menorca. Així, d'acord amb l'article 11 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, els plans directors sectorials són:

*Les instruments d'ordenació específica que tenen per objecte regular, en àmbits materials determinats, el **planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, equipaments, serveis i activitats d'explotació de recursos.***

En conseqüència aquest Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials és un instrument que estableix l'ordenació espacial del sector comercial des d'una perspectiva de l'interès públic, això és entès com a equipament al servei de la població.

1.2. ENQUADRAMENT LEGAL

La seva elaboració està determinada per la legislació de comerç i d'ordenació del territori que ho preveuen i exigeixen:

- La Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, a la seva disposició addicional primera, relatiu a l'ordenació territorial de determinats equipaments comercials, assenyalà:

*Els consells insulars, mitjançant les previsions adequades en el pla territorial insular respectiu o a través de l'elaboració i l'aprovació específica d'un **pla director sectorial**, han d'establir l'**ordenació** i les mesures de **foment del sector comercial per aconseguir un desenvolupament harmoniós i coherent de l'ocupació i la utilització del sòl destinat a l'exercici d'activitats comercials.***

- La Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació del Territori (LOT), en els seus articles del 11 al 13 determina el règim dels plans directors sectorials. En concret, l'article 11.2, indica.

Els plans directors sectorials han de ser elaborats i aprovats pels Consells Insulars quan així ho prevegin les lleis d'atribució de competències. D'acord amb el pla territorial insular corresponent, han d'ordenar algun dels elements esmentats a l'apartat anterior en el seu respectiu àmbit territorial.

- La Llei 2/2001, de 7 de març, d'Atribució de Competències als Consells Insulars en matèria d'Ordenació del Territori, atribueix, en el seu article 1, la competència per a l'elaboració i aprovació del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca al seu Consell Insular:

D'acord amb l'article 39 de l'Estatut d'Autonomia, per aquesta Llei s'atribueixen als Consells Insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera, amb el caràcter de pròpies, i en el marc del que disposa la legislació d'ordenació territorial, les següents competències:

1. Les relatives a l'elaboració i aprovació dels plans territorials insulars.



2. Les relatives a l'elaboració i aprovació dels següents instruments d'ordenació, en l'àmbit insular corresponent:

...

d) Pla director sectorial d'equipaments comercials.

...

1.3. MARC LEGISLATIU DE REFERÈNCIA

El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials està sotmès, per tant, a un doble marc de referència, el relatiu a la legislació de comerç i el relatiu a la legislació d'ordenació del territori.

1.3.1. LEGISLACIÓ DE COMERÇ.

Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, relativa als serveis del mercat interior

També coneguda com a Directiva de Serveis o Directiva Bolkestein. Aquesta Directiva estableix serioses restriccions a les limitacions en l'exercici de les activitats econòmiques.

No obstant això, reconeix de forma explícita:

Cal garantir que l'autorització doni accés com a norma general a una activitat de serveis o al seu exercici en tot el territori nacional, llevat que estigui objectivament justificat exigir una autorització individual per a cada establiment - per exemple, per a cada implantació de grans superfícies comercials -, o una limitació de l'autorització a un lloc específic del territori nacional, per una raó imperiosa d'interès general.

I reconeix com a raons d' "interès general":

Per exemple, la protecció del medi ambient justifica que s'exigeixi una autorització individual per a cada instal·lació física en el territori nacional.

La reiterada jurisprudència del Tribunal de Justícia Europeu ha identificat entre les raons d'interès general:

- La protecció dels consumidors.
- La protecció del medi ambient i de l'entorn urbà.
- L'ordenació del territori.
- La conservació del patrimoni històric i artístic.
- La protecció del paisatge
- L'impacte sobre la mobilitat

Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici.

L'objecte d'aquesta llei és la transposició de la Directiva de Serveis a l'ordenament jurídic espanyol, establint:



Les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment dels prestadors i la lliure prestació de serveis, simplificant els procediments i fomentant, al mateix temps, un nivell elevat de qualitat en els serveis, així com evitar la introducció de restriccions al funcionament dels mercats de serveis que, d'acord amb el que estableix aquesta Llei, no resultin justificades o proporcionades.

[Llei 7/1996, de 15 de gener, d'Ordenació del Comerç al Detall i modificacions.](#)

La Llei 7/1996 estableix el règim jurídic general del comerç al detall. Defineix, en el seu article 2, el concepte d'establiment comercial i estableix, per a l'activitat comercial, els principis de llibertat d'empresa (art. 3), lliure circulació de béns (art. 4) i llibertat d'establiment comercial (art. 5 .)

Aquesta Llei es va adaptar al nou marc establert per la Llei 17/2009, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, mitjançant una Llei específica, la Llei 1/2010, d'1 de març.

Successives reformes de la Llei han modificat l'article 6, en relació amb la instal·lació d'establiments comercials.

[Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de Comerç de les Illes Balears i les seves modificacions, Decret Llei 2/2015, de 24 de juliol, de mesures urgents en matèria de grans establiments comercials i Llei 17/2016, de 16 de desembre, de modificació de la Llei 11/2014.](#)

La Llei 11/2014 de Comerç de les Illes Balears es desplega en 4 àmbits d'actuació:

- La regulació de conceptes bàsics: definicions, concepte d'establiment comercial i categories.
- La simplificació administrativa: simplificació documental dels processos administratius, supressió del Registre General de Comerç, etc.
- La regulació de la instal·lació dels establiments comercials, fixant un límit general d'impacte territorial per condicionar la determinació dels grans establiments comercials en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears. Per a això:

S'estableix el concepte i les categories dels establiments comercials.

Establiment comercial

Són instal·lacions ubicades en el sòl de manera fixa i permanent, cobertes o sense cobrir, exemptes o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, a on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al menor, o de prestació dels serveis al públic que es derivin d'elles, destinats a l'exercici regular d'activitats comercials, etc.

Gran establiment comercial

A Menorca es consideren com a tals aquells establiments comercials que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m². En certes activitats (automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material



de construcció i d'elements propis de cuina i bany) la superfície límit és de 1.500 m².

Es manté un règim d'autorització autonòmica per als grans establiments comercials i es regula el procediment per a l'obtenció de l'autorització (art.14).

Exigeix la condició de solar. La construcció de qualsevol gran centre comercial ha de situar-se a una parcel·la de sòl urbà amb condició de solar. (Art.14 3)

Aposta decidida pel comerç urbà, amb la inclusió de la figura dels centres comercials urbans, propiciant la revitalització de l'activitat comercial amb la promoció del comerç de proximitat i que eviti els desplaçaments.

- Limita, de manera expressa, el seu àmbit d'aplicació a l'activitat comercial. No inclou, per tant, la regulació de l'ordenació territorial, que ha de ser objecte d'una regulació específica, preveient per a això, en la seva Disposició addicional primera, la necessitat que els consells insulars estableixin l'ordenació i les mesures de foment del sector comercial per aconseguir un desenvolupament harmoniós i coherent de l'ocupació i la utilització del sòl destinat a l'exercici d'activitats comercials.

Aquesta Llei és modificada pel Decret Llei 2/2015, de 24 de juliol, de mesures urgents en matèria de grans establiments comercials, a fi d'adaptar-la al marc bàsic estatal, establint el procediment únic d'autorització comercial, de competència autonòmica i que integra la intervenció d'altres administracions, així com l'ajust del procediment, terminis, requisits i el tractament del silenci positiu.

La Llei 17/2016 realitza diversos ajustos i modificacions en la Llei 11/2014 a fi d'una millor adequació de diversos aspectes a la realitat del sector comercial.

Entre aquestes modificacions cal citar la inclusió, en la tramitació de l'autorització comercial de grans establiments comercials, d'un informe favorable dels ajuntaments i consells insulars competents sobre la seva incidència en les infraestructures i serveis públics, a fi de preservar i assegurar la mobilitat davant el impacte que pogués generar la implantació d'aquest tipus d'establiments.



1.3.2. LEGISLACIÓ I INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

[Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial \(LOT\)](#)

Estableix el repertori dels instruments d'ordenació territorial de les Illes Balears i situa en el seu vèrtex, com a instrument superior i bàsic, les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT).

En desenvolupament de les DOT, s'estableixen els plans territorials insulars, com els instruments generals d'ordenació del territori de les illes de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera.

Finalment, defineix els plans directors sectorials, com a disposicions de caràcter reglamentari en l'ordenament jurídic.

En els seus articles 11 i següents estableix: la naturalesa i classes de Plans Directors, el seu contingut, i el procediment d'elaboració i aprovació.

[Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori](#)

Aquesta Llei atribueix, de manera expressa, la competència per a l'elaboració i aprovació del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials als corresponents consells insulars.

[Llei 12/2017, de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears](#)

Aquesta Llei estableix entre altres coses, la concreció del règim de sòl, els instruments de planejament i gestió urbanístics d'aplicació. A més de moltes altres consideracions de la regulació urbanística que són d'interès per a aquest Pla.

[Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears \(DOT\)](#)

Les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears tenen com a objectiu primordial definir un model territorial per a les Illes Balears, a fi de promoure un desenvolupament territorial i sectorial equilibrat, la sostenibilitat ambiental i dels recursos, la protecció de la qualitat ambiental, el paisatge, la biodiversitat i el patrimoni.

Les Directrius, d'acord amb el que preveu la legislació d'ordenació del territori, defineixen els plans territorials parcials com els instruments per a l'ordenació d'àrees homogènies supramunicipals, així com els seus continguts, tramitació i àmbits i criteris per a la seva redacció.

[Pla Territorial Insular de Menorca i modificacions posteriors \(PTI\)](#)

En el moment de la redacció del present Pla director sectorial el Pla Territorial Insular de Menorca es troba en revisió.

El Pla Territorial vigent estableix, en el títol III, Capítol VI, article 18, les previsions i condicions que regiran per a l'ús del sòl "equipament comercial", aplicables de manera directa i immediata.

En el seu apartat 1, estableix com a principis rectors de les solucions i decisions sectorials i urbanístiques, els següents:



1. *Les solucions i decisions sectorials i urbanístiques han de respondre als principis següents:*
 - 1.1. *Promoció de la competència i competitivitat de les empreses comercials detallistes, tot limitant les posicions de predomini.*
 - 1.2. *Manteniment de la funció comercial com a element rellevant de la base econòmica local.*
 - 1.3. *Aprovisionament habitual a escala local, a fi de reduir els desplaçaments.*
 - 1.4. *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

A més, estableix les següents previsions:

2. *Exclusió completa de l'ús de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats (en règim d'autoservei) de grans dimensions (segons la normativa autonòmica de comerç detallista).*
3. *Absoluta preferència de la fórmula de "centres comercials oberts" als nuclis urbans principals.*
4. *Consolidació i foment, als restants nuclis urbans, de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans, tot i que els establiments també s'hi poden ubicar, bé de manera dissociada, bé de forma integrada si això és possible (mercats, minicentres comercials), amb facilitació de la implantació d'establiments que operin com "locomotors" (supermercats, establiments d'artesanía) i comerços de comparació i foment de l'associacionisme entre els comerciants. En tot cas, l'ordenació urbanística municipal ha d'atendre els aspectes relacionats amb la funcionalitat i el paisatge urbans.*
5. *Permissió, a les perifèries dels principals nuclis i d'urbanitzacions litorals de moderada o baixa densitat, d'establiments no especialitzats en règim d'autoservei orientats sobretot al consum freqüent (autoserveis, superserveis o supermercats).*
En el cas de les perifèries urbanes de les dues ciutats més grans, i quan l'establiment comercial pretengui instal·lar-se en un immoble situat dins o adjacent a l'espai residencial, els establiments esmentats en els paràgraf anterior només seran admissibles quan la seva implantació acreditada no implicar un impacte comercial negatiu sobre el teixit del comerç minorista preexistent.
6. *Permissió, a les urbanitzacions sorgides amb vocació turística, d'establiments dedicats a productes de compra habitual i comerços per al turista (que poden confluïr en minicentres comercials), sempre de superfície inferior a 300 metres quadrats per local comercial, i especialment, espais preparats per a mercats ambulants.*
7. *Foment de la celebració d'activitats de tipus firal orientades, bé cap a públics més amplis que el menorquí, bé cap a sectors productius insulars, de manera que exerceixin funcions d'informació, facilitació d'intercanvis i difusió d'innovacions.*

No obstant aquestes previsions s'han vist alterades de manera substancial per la legislació sobrevinguda, el que expressa la Norma Territorial Transitòria, la derogació parcial d'aquesta i, finalment, per la Norma Territorial Cautelar que ve a establir el règim transitori per a la instal·lació de grans establiments comercials.

[Norma Territorial Transitòria \(NTT\)](#)



La Norma Territorial Transitòria (NTT), aprovada definitivament amb data 22/12/2014 (BOIB 05/01/2015) estableix correccions a la nova regulació dels equipaments comercials, de forma acord a la Directiva 2006/123/CE, de Serveis de mercat interior.

A la NTT s'estableix la desaparició de la major part del contingut referit a equipament comercial al PTI, i que es desenvolupava a l'article 18, que proposava: limitar les posicions de domini, l'exclusió d'ús de gran superfície comercial, i el establiment no especialitzats de grans dimensions. Determina els principis als quals s'ha d'ajustar l'ordenació urbanística municipal pel que fa al règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials.

D'acord amb l'article 4 de la NTT

Article 4. Equipament comercial

1. *Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 18 del PTI, a excepció dels apartats 3 i 4, que es mantenen.*
2. *L'ordenació urbanística municipal, en determinar el règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials, s'ajustarà als següents principis:*
 - a) *Promoció de la lliure competència i de la competitivitat de les empreses comercials detallistes.*
 - b) *Manteniment del comerç com a element rellevant de la base econòmica local.*
 - c) *Aprovisionament habitual a escala local, per reduir els desplaçaments.*
 - d) *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

Per tot això l'article 18 del PTI quedaria del següent tenor:

Article 18. Ús del sòl per a equipament comercial

Als efectes de coordinar l'ordenació territorial i urbanística i l'acció pública sectorial en matèria comercial, s'estableixen les previsions següents:

1. *(3). absoluta preferència de la fórmula de "centres comercials oberts" als nuclis urbans principals.*
2. *(4). consolidació i foment, als restants nuclis urbans, de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans, tot i que els establiments també s'hi poden ubicar, bé de manera dissociada, bé de forma integrada si això és possible (mercats, minicentres comercials), amb facilitació de la implantació d'establiments que operin com "locomotors" (supermercats, establiments d'artesanía) i comerços de comparació i foment de l'associacionisme entre els comerciants. En tot cas, l'ordenació urbanística municipal ha d'atendre els aspectes relacionats amb la funcionalitat i el paisatge urbans.*

D'altra banda s'estableixen una sèrie de principis per a l'ordenació urbanística municipal en relació amb el sòl d'equipaments comercials:

2. *L'ordenació urbanística municipal, en determinar el règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials, s'ajustarà als següents principis:*



- a) *Promoció de la lliure competència i de la competitivitat de les empreses comercials detallistes.*
- b) *Manteniment del comerç com a element rellevant de la base econòmica local.*
- c) *Aprovisionament habitual a escala local, per reduir els desplaçaments.*
- d) *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

[Derogació parcial de la Norma Territorial Transitòria \(aprovació inicial 20/03/2017, BOIB 25/03/2017\)](#)

Amb data 20/03/2017 el Ple del Consell Insular va aprovar la derogació parcial de la Norma Territorial Transitòria, deixant sense efecte l'Acord del Ple del CIM de 21/03/2016 pel qual s'aprovava inicialment la fi de la vigència de la NTT.

Entre d'altres articles es deroga de manera completa l'article 4 de la NTT que feia referència a l'equipament comercial.

[Norma Territorial Cautelar \(46 NTC 16101\) prèvia a la formulació del Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials de Menorca \(ap. definitiva 18/07/2016, BOIB 21/07/2016\)](#)

Atenent a l'article 17 de la Llei 14/2000, d'ordenació territorial, que faculta l'òrgan competent per dictar l'acte d'iniciació del procediment de formulació -revisió o modificació- d'un instrument d'ordenació territorial, a elaborar una norma territorial cautelar, que regirà fins que s'aprovi inicialment l'instrument d'ordenació corresponent.

Amb data 2016.07.18 el Ple del Consell aprova definitivament la Norma Territorial Cautelar (BOIB 2016.07.21) en la qual s'estableix un **règim transitori** per a la implantació de grans establiments comercials, fins a l'aprovació definitiva del Pla director sectorial de equipaments Comercials de Menorca.

Els principals aspectes regulats són:

- Recull la regulació de grans establiments comercials d'acord la redacció de la Llei 11/2014 de Comerç:

Es **defineix gran establiment comercial**, per a l'àmbit de l'Illa de Menorca, als establiments comercials a l'engròs o al detall, individuals o col·lectius, que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m².

Assenyala, així mateix, **excepcions** per a establiments d'exposició i venda de determinats productes (de venda especial), establint per a aquests la seva consideració com a gran establiment comercial per a aquells amb una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 1.500 m².

Els mercats municipals i ambulants no tenen consideració de gran establiment comercial. En el cas d'establiments individuals situats dins els mercats municipals que superin els límits de superfície d'exposició i venda definits tindran la consideració de gran establiment comercial.

- **Suspèn cautelarment la implantació** de grans establiments comercials a l'Illa.
- El règim establert per la Norma Territorial Cautelar no és aplicable als establiments comercials que hagin obtingut l'autorització autonòmica per a la seva instal·lació amb anterioritat a aprovació inicial (Disposició transitòria)

Així mateix a la seva Memòria justificativa estableix el conjunt de principis que inspiren la norma:

- La **insularitat** com a fet diferencial i condicionant, i la rellevància del fet de la condició de Menorca com a **reserva de la biosfera**, la qual cosa fan necessària una ordenació de les implantacions comercials que tendeixi a afavorir l'**equilibri territorial i minimitzar** la necessitat de **desplaçaments**.
- La necessitat d'atendre a la Directiva de Serveis de mercat interior, que assenyalava que el **règim d'autoritzacions** haurà d'estar subjecte a **critèris de concreció, proporcionalitat, objectivitat i possibilitat de ser avaluats**.
- Aquests **critèris** es concreten, en el cas de Menorca a:
 - La distribució comercial en un àmbit territorial limitat
 - La protecció ambiental i de l'entorn urbà
 - L'ordenació del territori
 - La preservació dels espais agrícoles, ramaders i forestals com a reserves estratègiques del sòl rústic
 - La protecció del patrimoni històric, artístic i etnològic
 - Les aptituds territorials en base a les infraestructures existents
- Apunta els **principis** per a la elaboració del PDSECMc:
 - Impuls a l'activitat econòmica
 - Conservació dels valors territorials i ambientals.
 - Preservació de determinades activitats tradicionals.
 - El foment del comerç de proximitat
 - La necessitat d'una regulació estricta dels usos comercials als polígons industrials i de serveis.

1.4. LA PARTICIPACIÓ PÚBLICA

S'exposen a continuació, de manera sintètica, els objectius generals i els principals instruments i processos de participació pública posats en marxa per al desenvolupament del pla, així com un resum sintètic de les seves principals conclusions.

1.4.1. OBJETIUS

El desenvolupament del pla ha comptat amb una àmplia participació pública, els seus objectes principals han estat:

- Complir amb l'exigència social de transparència administrativa.

- Divulgar la importància que l'ordenació territorial té en el sector comercial, tractant de posar de manifest els impactes sobre el medi ambient, el paisatge, els desplaçaments generats, les dificultats per al proveïment de la població, sobre la qualitat de l'espai públic.
- Incrementar la legitimitat del pla, en recollir les expectatives dels municipis, la ciutadania i els agents pel que fa a l'ordenació territorial del comerç.
- Permetre a qualsevol persona interessada l'accés a la informació elaborada, així com a proposar suggeriments al pla mitjançant el canal habilitat a la pàgina web <http://pdsecme.cime.es/pdsecme/>
- Enriquir el procés d'elaboració del document amb la participació pública, donant valor al model d'illa que desitja la ciutadania. Incorporar l'opinió i punt de vista dels principals agents implicats en el pla.
- Elaborar un diagnòstic que contempli d'una forma integrada amb els objectius del pla la visió dels agents implicats.
- Conèixer l'opinió dels agents del sector comercial i dels agents socials respecte a l'ordenació territorial del comerç, identificant problemes i proposant solucions, a fi d'elaborar un diagnòstic i formular algunes estratègies del pla.
- Canalitzar la participació pública reglada.

1.4.2. INSTRUMENTS I PROCESSOS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA DESENVOLUPATS

Per això el pla ha comptat amb els següents instruments i processos participatius:

- Lloc web.
- Meses de participació.
- Qüestionari a Agents.
- Qüestionari per a la ciutadania.

Lloc web

En els primers moments d'elaboració del pla es va posar en marxa un lloc web <http://pdsecme.cime.es/pdsecme/> a on es troba disponible la documentació que s'ha anat generant en el procés de redacció del pla.

El web ha estat també el lloc per a una primera aproximació de caràcter divulgatiu i pedagògic al voltant de la necessitat i objectius de l'ordenació territorial del comerç, així com una reflexió al voltant dels impactes i externalitats generats.

Així mateix, en ella s'ha habilitat un canal permanent per a la recollida de suggeriments i opinions per a l'elaboració del document.

Meses de participació

Al llarg del procés d'elaboració del document s'han desenvolupat diverses meses de participació:

- Mesa amb les associacions comercials i empresarials de Menorca.



- Mesa amb agents institucionals: ajuntaments, Consell Insular de Menorca i ASCOME com a representants institucional del sector comercial de Menorca.

Amb posterioritat a les meses de treball s'han mantingut contactes amb associacions de consumidors i algunes administracions locals que han permès aprofundir en les línies de diagnòstic identificades.

Qüestionari d'Agents.

S'ha desenvolupat un qüestionari adreçat a les principals associacions d'empresaris i comerciants de l'illa.

Aquest qüestionari es va remetre via correu electrònic als diferents agents identificats pel Consell Insular de Menorca.

L'objectiu d'aquest instrument era conèixer la seva opinió en relació a diversos aspectes de l'ordenació territorial del comerç (localització, caràcter del comerç com a equipament per a la població, la qualitat dels espais) així com les seves expectatives al voltant del pla.

Qüestionari per a la ciutadania

Amb uns objectius similars als del qüestionari específic adreçat als agents, al web del pla es va habilitar un enllaç per a un qüestionari obert a tota la ciutadania a on a més, es qüestionava sobre els principals hàbits de compra

1.4.3. PRINCIPALS CONCLUSIONS DELS PROCESSOS PARTICIPATIUS

En aquest apartat s'extreuen textos de les principals aportacions rebudes en els processos participatius. Aquests textos són exclusivament una síntesi estructurada de les opinions dels diferents agents i participants en aquests processos. La seva reproducció pretén mostrar-les en el seu context a fi d'una transparència administrativa, i no impliquen cap presa de posició del document del Pla.

Aspectes assenyalats pels agents empresarials i comercials

Destaquen les següents aportacions, agrupades per temes clau:

■ Crisi del comerç en els nuclis tradicionals,

- Es veu afectat per una alta estacionalitat i un enfocament turístic que implica la pèrdua de funció per a la població local.
- La mobilitat és un aspecte que afecta de manera determinant al comerç urbà, especialment en els nuclis tradicionals. L'accessibilitat en vehicle privat i l'aparcament són aspectes que s'assenyalen com a fonamentals.
- Posada en valor de la proximitat com a element a reforçar per la seva capacitat de donar servei a la població.
- El comerç de proximitat Cal preservar en els cascors urbans el comerç com un servei a la població. No tothom disposa de cotxe.
- L'amenaça que suposa el comerç electrònic, especialment en els nuclis tradicionals de menor població.

■ Vies d'impuls al comerç urbà

- Sinergies amb la restauració i l'oci
- Facilitar l'accés en transport públic i l'aparcament.
- Especialització com a via foment del comerç en els nuclis tradicionals.

■ Regulació del comerç als polígons industrials

- Existència de visions contraposades entre les associacions d'empresaris dels polígons i les associacions de comerç dels centres urbans i les administracions locals.
- Es posa en valor la facilitat d'aparcament i accessibilitat que tenen els polígons industrials, una mica demandat pels clients.
- El comerç als polígons dóna resposta a determinats sectors de la població.
- Es contraposa una compra de caràcter lúdic en els centres urbans enfront d'una compra funcional en els polígons.
- Cal modificar la consideració dels polígons com industrials i avançar cap a la consideració de polígons empresarials (comerç i serveis).
- Davant els possibles problemes per conflictes entre usos comercials i industrials s'assenyala que, en general, les indústries implantades són lleugeres amb escassa incidència i conflictivitat.

- S'assenyala que els polígons industrials tenen escassa qualitat urbana i se sol·liciten actuacions per part de les administracions municipals.
- **Situació en els principals centres comercials urbans: el cas de Ciutadella**
 - Es tracta d'un casc urbà de qualitat i atractiu.
 - A l'Illa hi ha un ús generalitzat del cotxe, ja que el transport públic no és eficaç. S'ha de facilitar l'accessibilitat i l'aparcament al centre urbà.
 - També s'ha de mantenir la residència al nucli urbà. Una excessiva implantació d'usos turístics (comerç, allotjament) provoca que aquest es converteixi en un decorat.
 - També hi ha un problema de mala imatge generat per l'estacionalitat de molts comerços que tanquen en temporada baixa.
 - En el cas antic hi ha una sobreoferta de locals comercials.
 - Les franquícies han provocat la pujada dels preus dels lloguers, fins i tot en l'època de crisi.
 - Hi ha regulacions que després no s'apliquen (per exemple publicitat exterior amb banderoles) i que no són capaços de recollir la realitat social.
- **Incidència de la dispersió residencial**
 - En els últims temps hi ha població resident que s'ha traslladat als nuclis turístics. És una població que utilitza de manera fonamental el vehicle privat.
- **L'amenaça comerç electrònic**
 - El comerç electrònic és la major amenaça al comerç tradicional. Està ja afectant.
- **Limitació de superfícies màximes com a via de protecció ambiental**
 - Davant la limitació territorial de l'Illa de Menorca es sol·licita una limitació de la superfície màxima dels comerços, per l'impacte mediambiental d'un comerç de grans dimensions, que generaria impactes notables per la mobilitat generada.

Aspectes assenyalats pels agents institucionals

- Procés de estacionalització i enfocament cap al turisme de nombrosos comerços.
- Aquesta situació té una forta incidència en els nuclis menors, a on únicament es manté comerços de compra bàsica (alimentació, drogueria, etc.). Les restants tipologies de compra es realitzen a Maó o Ciutadella.
- L'estacionalitat també perjudica la imatge en temporada baixa dels centres urbans comercials.
- S'apunta a la necessitat de regular el comerç en els polígons industrials.
- Els principals problemes del comerç en els centres urbans són les seves dificultats d'accessibilitat i aparcament.
- Anàlisi de la limitació de la grandària màxima dels establiment comercials
- Possibilitat del desenvolupament de figures del tipus BID (Business Improvement District).

- El PDSECM no pot suposar nous tràmits burocràtics.

1.5. OBJECTE, OBJECTIUS I PRINCIPIS DE PDSECM

1.5.1. OBJECTE

Basant-se el seu caràcter d'instrument d'ordenació territorial, l'objecte d'aquest pla director sectorial és establir un model territorial comercial d'acord amb les característiques peculiars de l'Illa: un territori limitat, d'alt valor ambiental (Reserva de la Biosfera), amb un sistema de poblaments consolidat, i amb una alteració limitació mitjà.

El pla estableix un model territorial comercial per l'Illa de Menorca centrat en la protecció del medi ambient, l'ordenació del territori i la protecció dels consumidors. Tot això d'acord amb el Pla territorial insular i amb les referències citades en l'apartat anterior en el seu respectiu àmbit territorial.

1.5.2. OBJECTIUS

El pla té com a principals objectius a assolir:

- Establir l'ordenació territorial dels equipaments comercials i definir els seus criteris de disseny i localització, de manera que s'aconsegueixi un nivell adequat d'equipament comercial i una correcta distribució territorial dels establiments. La regulació ha de garantir unes condicions adequades de proximitat a la ciutadania, així com la correcta protecció dels valors ambientals, la protecció dels consumidors, ser coherent amb la capacitat de les infraestructures i dels recursos disponibles.

El pla defineix per a això un model territorial comercial dirigit a assolir una major articulació i equilibri territorial en l'ordenació del comerç i sobre la base del reforç del valor de la proximitat a la població.

Per a això té en compte:

L'establiment de nivells d'intensitat comercial en funció del paper territorial dels diferents nuclis en el sistema urbà de l'Illa.

La delimitació d'àmbits aptes per a les possibles ubicacions comercials que, no obstant això, hauran de respondre també al planejament urbanístic vigent i l'anàlisi i avaluació dels seus impactes i de la implantació de mesures correctores.

- Reforçar l'activitat comercial de les poblacions de forma d'acord amb la seva estructura i amb els valors de proximitat i evitar al màxim la necessitat de desplaçaments per a realitzar una activitat bàsica com la compra.

De manera tradicional el comerç s'ha situat en àmbits urbans de forta relació amb el teixit residencial.

Es tracta d'un ús d'elevada compatibilitat i que contribueix al model de ciutat compacta, complexa i amb mixticitat i usos, que constitueix el model de ciutat mediterrània a conservar i mantenir, d'acord amb el que estableix l'Estratègia Espanyola de Sostenibilitat Urbana i Local.

El sistema de poblacions equilibrat i en xarxa constitueix al seu torn part essencial del sistema que conforma Menorca com a Reserva de la Biosfera, de manera que el seu manteniment en condicions de dotació i suficiència forma part de l'estratègia de conservació de la Reserva de la Biosfera.

Aquest model contribueix al seu torn a una major cohesió social en facilitar l'accés al comerç a tota la població.

- Revitalitzar l'activitat comercial existent en els centres urbans de Ciutadella i Maó.
Aquestes ciutats constitueixen els nuclis de referència en el sistema urbà de l'Illa.
Es tracta de centres prestadors de serveis i punts d'accés principals a l'Illa, tant de ciutadans com de turistes i mercaderies.
Compten, per tant, amb un paper territorial a reforçar i corregir respecte a la situació actual, en què les noves ubicacions comercials es vénen situant en posicions perifèriques, alienes als teixits residencials o, fins i tot, en àrees de caràcter industrial que estan veient alterada la seva funció urbana primordial.
- Apostar per un comerç integrat en les àrees residencials, pel que fa a la seva proximitat, que respecti els valors patrimonials i el paisatge urbà, que sigui accessible per tots els col·lectius (gent gran, dones, ciutadania amb diversitat funcional, etc.) tot això en modes de transport no contaminants.
Aquest objectiu respon a diverses problemàtiques detectades en l'actual model comercial de l'Illa:
Alta estacionalitat del comerç en nuclis turístics, fenomen que està també produint-se en els nuclis urbans tradicionals de menor grandària.
Ubicació en àmbits urbans perifèrics el que implica dificultats d'accessibilitat de vianants o en transport públic.
Ocupació d'espai en àrees industrials, alienes per tant a una lògica de qualitat de l'espai públic i qualitat ambiental, compatibilitat amb altres usos, accessibilitat per mitjans no motoritzats, etc.
- Incentivar i dignificar el comerç a les zones turístiques.
El diagnòstic ha posat de manifest l'escassa integració del comerç de les zones turístiques amb l'espai urbà que els acull, en els quals es donen ocupacions de l'espai públic poc respectuoses.
L'estacionalitat també provoca evidents situacions de desproveïment en condicions de proximitat a la població resident, i efectes estètics negatius.
- Revitalitzar Mercats i Llotges i les activitats comercials de proximitat.
Els mercats municipals i les llotges es constitueixen en equipaments comercials de proximitat que permetran vertebrar i canalitzar diverses estratègies a nivell territorial com són l'articulació dels centres urbans comercials i la capacitat per oferir un espai per a l'oferta de productes locals i de proximitat.

1.5.3. PRINCIPIS

Per a això, la regulació establerta al Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca es basa en els següents principis generals:

- Fomentar el benestar de la població assegurant un nivell suficient d'equipament comercial capaç de garantir amb equilibri els diversos drets que conflueixen, entre els quals hi ha el de la lliure i lleial competència i el de la protecció dels consumidors.
- Impulsar la gestió territorial sostenible, entesa com l'equilibri entre els recursos territorials i ambientals disponibles i els requerits pel desenvolupament del sector comercial, juntament amb la resta dels usos del territori, sense deteriorar la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i tenint present el context territorial singular que suposa el fet de la insularitat.
- Fomentar la compleció, conservació i reutilització dels teixits urbans existents, prioritzant-hi la integració i barreja d'usos compatibles i la vinculació amb els teixits residencials, estalviant en el consum de nou territori, optimitzant i respectant les aptituds territorials en base a les infraestructures existents i impulsant la racionalització de la mobilitat en funció de la proximitat del comerç a la població.
- Ordenar i protegir el medi ambient insular, amb atenció a la singularitat de Menorca com a territori que s'esforça per mantenir i reforçar els seus valors ambientals i un desenvolupament sostenible, reconegut pel caràcter de reserva de la Biosfera; i que afecta tant a l'urbà com al manteniment del seu caràcter rural, a la preservació del seu patrimoni cultural i el paisatge d'acord amb el Conveni europeu del paisatge.
- Fomentar la màxima cohesió social, impulsant, entre altres, les polítiques d'igualtat de gènere i d'accessibilitat universal.

1.5.4. ASPECTES AMBIENTALS DELS OBJECTIUS DEL PLA

D'acord amb els objectius sectorials que es planteja el PDSECM de forma directa s'extreuen alguns aspectes i objectius de caràcter i conseqüències ambientals:

■ El relatiu a l'ordenació del comerç.

- Impulsar teixits complexos, basats en la mixticitat d'usos, en què el comerç estigui integrat amb el residencial, per la seva capacitat de generar espais públics de qualitat, assegurances, amb activitat i possibilitats de relació social. Així mateix, aquest tipus de teixits urbans impliquen un ús més eficient dels recursos i els serveis públics.
- Tot això en el marc d'una estratègia global per mantenir i potenciar els valors de la ciutat mediterrània: compacta, complex, eficient i cohesionat, posats de manifest en l'Estratègia Espanyola de Sostenibilitat Urbana i Local.
- Reconèixer la insularitat com un fet diferencial i condicionant en l'ordenació del comerç, i que implica la distribució comercial en un àmbit territorial limitat i en el qual els punts de comunicació amb altres mercats es limiten a ports i aeroports.

- Atendre a la condició de Menorca com a Reserva de la Biosfera, un territori fràgil del qual forma part un sistema d'assentaments urbans equilibrat i en xarxa a conservar.
- **En el valor de la proximitat.**
 - Afavorir la proximitat dels comerços als usuaris, minimitzant la necessitat dels desplaçament i que aquests puguin fer-se a peu o en transport públic.
 - La proximitat afavoreix també una major igualtat i cohesió social en possibilitar a tota la població l'accés al comerç, independentment de les seves capacitats i disponibilitat de mitjans de transport.
 - Entendre la proximitat no només des del punt de vista d'ubicació, de proximitat, sinó també des del punt de vista físic de com s'ofereix el comerç a l'usuari, a l'entorn a on se situa, afavorint una relació més directa, facilitant l'accés de vianants, amb bicicleta o en transport públic i contribuint a generar un espai públic de qualitat.
 - En cap cas la proximitat ha de ser entesa com una aposta per un format o tipologia comercial concreta. És una característica a assumir per totes les tipologies.
- **El relatiu a la mobilitat.**
 - Conseqüència de tot l'anterior és una reducció de les necessitats de desplaçament motoritzat per una activitat necessària i freqüent com és la compra, especialment al de productes bàsics.
 - La reducció de les necessitats de mobilitat motoritzada suposa una reducció del consum d'energia, reducció de l'emissió de gasos d'efecte hivernacle, amb evidents conseqüències positives en la lluita contra el canvi climàtic, la disminució del consum de sòl dedicat a infraestructures i aparcaments en un territori que és Reserva de la Biosfera, una millor integració del comerç en el medi ambient i l'entorn urbà que l'acull.
- **El relatiu al consum del sòl.**
 - Aquest pla es planteja un enfocament de reducció de consum de sòl per a activitats purament comercials. Tant directament com indirectament.
 - Proposa per a això la vinculació del comerç amb altres usos, especialment els residencials, evitant la creació de nous espais de caràcter monofuncional.
 - Suposa, així mateix, una preferència d'implantació comercial en els teixits urbans existents enfront de la urbanització de nous sòls.
 - L'aposta per la proximitat i el fet d'afavorir els desplaçaments no motoritzats implica una reducció del consum de sòl per a infraestructures i aparcament.
 - Estableix la necessitat d'avaluació dels impactes de consum de sòl i proposa mesures correctores, mitjançant l'incentiu de la permeabilitat de sòl, l'ús dels aparcaments fora dels horaris comercials, etc.
 - S'evita el consum de sòl amb valors, preservant els espais agrícoles, ramaders i forestals com a reserves estratègiques del sòl rústic. Identificant aquells que les seves condicions facin desaconsellable la seva urbanització amb usos comercials, o bé aquells que la seva capacitat de càrrega sigui incompatible amb aquests usos.

■ **El relatiu a la protecció ambiental, del patrimoni cultural, del paisatge i l'entorn urbà.**

- El pla aposta per una integració adequada de les activitats comercials amb l'entorn urbà en què s'ubica i especialment amb el patrimoni cultural i el paisatge.
- Reconeixent els elements ambientals estructurants i àmbits de protecció.
- Reduint els elements publicitaris negatius que alteren el paisatge, tant a escala territorial i periurbana com a escala urbana.
- Facilitant una relació més directa del comerç amb l'espai públic, contribuint a la seva qualificació, apostant per uns entorns urbans aptes per al passeig i amb qualitat adequada per a la ciutadania.
- Posant en valor el sistema urbà de nuclis tradicionals de l'Illa que forma part de l'enteniment de Menorca com a Reserva de la Biosfera.

■ **Reducció del consum energètic i potencialitat de producció.**

- Apostant per les possibilitats de reducció de consum d'energia i les possibilitats de producció d'energia en els grans establiments comercials.
- La reducció de les necessitats de mobilitat motoritzada suposa en si mateixa una reducció del consum energètic.
- De la mateixa manera la integració del comerç en els teixits urbans residencials implica un ús més eficient de recursos, entre els quals es troben l'enllumenat i el transport públic que al seu torn presenten una clara repercussió en l'estalvi energètic.

■ **Rigor en el tractament i minimització del consum dels recursos hídrics.**

- Essent curosos en les demandes d'aigua i de les característiques de la mateixa, per als diferents modes de consum (grisos, de reg, potable, etc.).
- Essent exigent la reducció i en el tractament de les aigües residuals i les seves possibilitats de reutilització. Estudiant les possibilitats que per a ells ofereixen els sistemes separatius de sanejament.
- Facilitant la permeabilitat del sòl que permet la correcta infiltració de l'aigua de pluja en el terreny i el seu retorn al cicle hidrològic natural.

■ **La correcta avaluació dels impactes**

- Identificar els principals impactes generats per les implantacions comercials
- Definir els instruments necessaris per a la correcta avaluació d'aquests impactes i les seves metodologies.
- Proposant mesures correctores a manera de valors mínims a assolir.

1.5.5. PRINCIPIS GENERALS DEL MARC LEGISLATIU

La regulació establerta en el PDSECMa respon als principis generals de llibertat d'empresa, i al model constitucional de subordinació a l'interès general, així com als principis establerts en la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, relativa als serveis del mercat interior.

Respon, així mateix, a l'exigència legal derivada tant de la legislació de comerç de les Illes Balears com de la legislació d'ordenació del territori, d'establir una ordenació territorial del sistema comercial de l'illa.

Aquest fet es fonamenta en els següents aspectes:

■ No discriminació

Aquest pla director no discrimina en cap cas a cap operador per raons de nacionalitat, model de negoci, etc. Qualsevol operador pot, en l'àmbit territorial objecte d'aquest pla, implantar equipaments comercials.

■ No limitació

Aquest pla no estableix cap limitació a la competència, en no existir un nombre màxim d'equipaments ni definició de limitacions per saturació. Poden implantar quants equipaments comercials el mercat consideri. En cap cas l'establiment de nivells o zones implica la limitació de la implantació d'equipaments comercials.

No obstant, la condició insular de l'illa de Menorca, la limitada extensió del seu territori, el seu valor ambiental reconegut com a Reserva de la Biosfera, fan necessari establir una limitació en la mida màxima dels establiments comercials, amb l'objecte d'adequar els equipaments comercials a l'escala local en què se situen, facilitant la proximitat del comerç a la població i la seva correcta integració en els teixits residencials.

Equipaments de gran superfície generarien impactes greus, en ser instal·lacions l'abast de les quals desborda el local, per la mobilitat generada, per l'impacte de la seva implantació en els teixits urbans tradicionals de l'illa i per la ruptura de l'equilibri territorial en el sistema urbà d'assentaments, part inherent a la condició de Reserva de la Biosfera.

El procediment d'autorització és realitzat de forma reglada i independent i no depèn d'altres operadors comercials, sinó del compliment de les condicions establertes.

■ Respon a necessitats justificades per raons imperioses d'interès general

La regulació establerta en el PDSECMa respon a necessitats justificades per raones imperioses d'interès general entre les quals cal citar:

- ❖ És una obligació de la ordenació del territori

El PDSECME és un pla director sectorial, una tipologia d'instrument d'ordenació del territori establerta per la Llei d'Ordenació del Territori de les Illes Balears per a l'ordenació d'un àmbit sectorial al territori insular corresponent.

Aquest Pla és una exigència del marc legislatiu. És la mateixa Llei 11/2015 de Comerç de les Illes Balears la que, si D.A.1ª estableix la necessitat d'ordenar els equipaments comercials en cadascuna de les illes a través d'un Pla director sectorial i d'acord amb els respectius plans territorials insulars.

Per tant aquest PDSECME no és una opció, és una obligació, i és coherent amb el que estableix l'ordenació territorial insular de Menorca.

❖ Ha de garantir la protecció del medi ambient, el paisatge i l'entorn urbà.

El PDSECME, en les seves fases d'informació i diagnòstic ha identificat els nombrosos impactes sobre el medi ambient, el paisatge i l'entorn urbà de les implantacions comercials.

I més a una illa com Menorca que té consideració de Reserva de la Biosfera, amb uns valors a conservar entre els quals s'inclou un adequat equilibri del sistema de nuclis urbans i la seva relació amb l'entorn.

La regulació desenvolupada estableix la necessitat d'una avaluació més precisa i ajustada dels diferents impactes que es puguin produir que tinguin una incidència directa en la protecció de medi ambient, sobre el paisatge i sobre l'entorn urbà. A partir de l'avaluació dels impactes defineix condicions dirigides a minimitzar-los i facilitar la seva integració.

Així mateix, d'acord amb principis de sostenibilitat ambiental i econòmica, el Pla estableix mesures i instruments per avaluar les externalitats generades per les implantacions comercials i que siguin assumides per aquestes, d'acord amb la legislació.

D'acord amb els principis del tractat de la Unió Europea, de la Constitució Espanyola i l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, els poders públics tenen l'obligació de garantir la protecció del medi ambient, del paisatge i de l'entorn urbà. Aquest Pla desenvolupa les mesures mínimes per garantir-ho, fent compatible en tot el possible la llibertat d'establiment amb la preservació i protecció exigida.

❖ Ha de controlar l'impacte sobre la mobilitat

L'anàlisi i diagnòstic realitzat posa de manifest que la mobilitat és un impacte de caràcter transversal que afecta tant a l'ordenació del territori, com al medi ambient, l'entorn urbà i al paisatge i la cohesió social.

Les necessitats generades de desplaçament i les seves diferents maneres, poden tenir un impacte molt negatiu sobre el medi ambient; per l'increment d'emissions de gasos d'efecte hivernacle, el consum de sòl en infraestructures, l'impacte d'aquestes sobre el medi ambient, el paisatge i el territori, la qualitat de l'espai públic, etc.

Així mateix les implantacions comercials que impliquen generació de necessitats de mobilitat motoritzada poden provocar situacions d'accés al comerç en dificultat i en desigualtat.

És per això que el pla estableix, com a valor principal a fomentar en les noves implantacions comercials, el de la proximitat del comerç tant des del punt de vista de l'ordenació territorial com des del punt de vista de la integració del comerç en els teixits urbans existents i en els possibles futurs desenvolupaments urbanitzables.

Així mateix, el pla estableix la necessitat d'una correcta avaluació de la mobilitat generada per les implantacions comercials i, conseqüentment, l'adopció de les mesures correctores necessàries, i més quan aquest criteri es veu confirmat arran de l'aprovació de la Llei d'Urbanisme de Illes Balears que considera grans centres generadors de mobilitat als grans establiments comercials, a Menorca establiments amb més de 400 m² de superfície d'exposició i venda, 1.500 m² a determinades activitats.

L'activitat comercial pot tenir impactes molt negatius sobre l'increment i l'exigència de nova mobilitat (motoritzada) sobre els ciutadans; i aquesta amb conseqüències negatives sobre el medi ambient, el paisatge, l'entorn urbà i la cohesió social. Aquest pla estableix condicions de limitació de la mateixa afavorint les implantacions en proximitat, i definint les condicions per a la seva avaluació i adopció de mesures correctores.

❖ Ha de garantir la conservació del patrimoni històric i artístic:

Un cas especial de protecció del paisatge i de l'entorn urbà és el derivat de la conservació del patrimoni històric i artístic.

Un cop més la condició de Menorca com a Reserva de la Biosfera, en què el patrimoni cultural, tant material com immaterial, forma part indissoluble d'aquest fet, suposa un aspecte primordial a tenir en compte en l'ordenació territorial de les implantacions comercials, posant especial èmfasi en una correcta integració en el sistema urbà de l'Illa i en el manteniment del seu equilibri.

Les condicions d'integració en els propis teixits urbans, establertes al PDSECMen tenen també com a objectiu aquests aspectes, definint en el seu cas la necessitat específica d'avaluar l'impacte sobre el patrimoni històric i artístic a fi d'adoptar les mesures correctores adients.

Els establiments comercials, en qualsevol de les seves tipologies, ubicats en llocs d'interès patrimonial han de ser especialment curosos amb la preservació del mateix.

La presència d'establiments comercials enriqueix l'espai públic i la vida urbana, però ha de adequar-se, com totes les activitats que es produeixen en aquest espai, per a això és necessari i habitual, l'establiment d'ordenances de regulació comercial.

- ❖ Ha de protegir els consumidors

La regulació establerta al PDSECME cerca la protecció dels consumidors, en la mesura que pretén una distribució equilibrada dels equipaments comercials així com garantir la dotació suficient, facilitar la proximitat i l'accés a ells per part de tota la població en condicions d'igualtat.

De la mateixa manera d'acord amb els principis del tractat de la Unió Europea, de la Constitució Espanyola i l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, els poders públics tenen l'obligació de protegir els consumidors. Aquesta protecció s'aconsegueix, a més de garantir un marc de competència, mitjançant les mesures de no discriminació per dificultats de manca de dotació comercial, o greus dificultats en la seva accessibilitat, amb especial incidència en certs sectors (gent gran, dones, etc.).

■ Proporcionalitat de les mesures en base a les raons d'interès general que les motiven

La regulació plantejada és proporcionada als objectius que pretén assolir i està basada en els següents fonaments:

- ❖ Model territorial comercial alineat amb l'ordenació territorial de l'Illa de Menorca.

El Pla recull els principis i criteris per a l'ordenació del comerç definits en el Pla territorial insular en aquells aspectes que no contravinguin la legislació sobrevinguda i que tenen el seu reflex en els principis i criteris establerts en la Norma Territorial Cautelar prèvia a la formulació d'aquest Pla Director.

- ❖ Condicions al planejament urbanístic

El PDSECME entén que el planejament urbanístic és l'instrument adequat per a establir l'ordenació final i detallada dels equipaments comercials, sobre la base del model territorial establert en el Pla i dirigida a la protecció del medi ambient, del paisatge, de l'entorn urbà i de limitar l'impacte sobre la mobilitat.

És per això que el PDSECME estableix una regulació en relació al planejament urbanístic que tracta de millorar la implantació dels equipaments comercials en base als principis de:

- Orientació cap a la sostenibilitat urbana i territorial.
- Promoure la generació de teixits urbans complexos.
- Garantir i facilitar la relació de proximitat i accessibilitat de la població, especialment la resident.
- Incentivar l'ús comercial integrat en l'espai públic.

- ❖ Facilitar la implantació del comerç als teixits urbans

Així mateix el PDSECME, a les seves fases d'anàlisi i diagnòstic ha detectat nombrosos dèficits en relació a la integració dels equipaments comercials en les estructures urbanes pel que s'estableix una regulació a fi de millorar-la basada en els principis de:

- Conservar el model de ciutat mediterrània, tradicional dels assentaments urbans de l'Illa de Menorca: compacte, complex, amb mixticitat d'usos i eficient i cohesionat.
- Afavorir la relació del comerç amb l'espai públic.
- Facilitar i incentivar models de mobilitat sostenible basada en el vianant.
- Evitar impactes paisatgístics i sobre el patrimoni històric.

. Aquesta regulació incideix en les raons d'interès general dirigides a la protecció de l'entorn urbà i del patrimoni històric i artístic.

❖ **Minimitzar els impactes i externalitats**

De la mateixa manera, el PDSECME ha detectat la necessitat de millorar i aprofundir en l'avaluació d'impactes i externalitats generats pels equipaments comercials.

La regulació establerta pel PDSECME pretén relacionar el conjunt d'aspectes a avaluar pels projectes d'instal·lació d'un equipament comercial a fi d'establir les mesures correctores necessàries, entre els quals es troba:

- Atendre a la condició de Menorca com a Reserva de la Biosfera i, per tant, a una situació de delicat equilibri entre l'entorn urbà i el natural.
- El Medi Ambient: amb atenció al consum i eficiència energètica, la minimització i gestió de residus, reducció del consum innecessari de sòl, atenció a la permeabilitat del sòl, reducció d'emissions, etc.
- El paisatge i patrimoni: regulant a fi d'evitar afeccions negatives al paisatge o impacte negatiu sobre el patrimoni cultural i ambiental de l'Illa.
- La mobilitat: minimitzant la generació de nous desplaçaments, més llargs i en mitjans motoritzats, pel seu impacte molt negatiu sobre el sistema i sobre les emissions de
- La qualitat de l'espai públic i l'activitat urbana. La multiplicitat d'usos en els teixits urbans és un valor reconegut i característica essencial del model de ciutat mediterrània a conservar i fomentar acord que assenyalava per l'Estratègia Espanyola de Sostenibilitat Urbana i Local.

Aquesta regulació respon a les raons d'interès general dirigides a la protecció del medi ambient, la protecció del paisatge, de l'entorn urbà i del patrimoni històric i artístic, i a limitar els impactes a la mobilitat.

És proporcionat que, en les implantacions comercials perifèriques, sense accés als sistemes de transport públic, sense capacitat d'accés per als vianants i que per tant, la manera d'accés prioritari es realitzi en vehicle privat, els impactes sobre la mobilitat i les seves derivades (emissió de gasos d'efecte hivernacle, emissions contaminants i de soroll, el consum de sòl derivat de l'execució d'infraestructures, l'impacte sobre el paisatge, etc.) siguin grans i, per tant, les mesures correctores necessàries també ho siguin.

La proporcionalitat es basa en el fet que les mesures que s'estableixen són les mínimes possibles i no hi ha altres que aconseguixin aquests objectius irrenunciables i necessaris descrits anteriorment.

A més aquestes mesures són les habituals en els processos de regulació urbanística i d'ordenació del territori i que es desenvolupen per controlar i regular la totalitat de sectors que tenen impactes físics i territorials.

En aquest sentit és adequat incidir en els aspectes que desenvolupa la LUIB com Principis Generals, entre els quals cal desatacar:

- L'activitat urbanística com a funció pública que dissenya el model territorial, i que es desenvolupa en el marc legal i que estableixen els instruments d'ordenació del territori. (art 2 LUIB)
- Entre les finalitats de l'activitat urbanística es proposen:

En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones, i la protecció del medi ambient.

Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. (..)

Delimitar el contingut del dret de propietat del sòl i els usos i les formes d'aprofitament, d'acord amb la seva funció social i d'utilitat pública.

Atendre al principi d'accessibilitat universal i fomentar la mobilitat sostenible en general, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de sistemes de transport públic col·lectiu.

Promoure l'eficiència energètica en l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació, així com afavorir l'autoconsum energètic i la implantació d'energies renovables.

Per tant les indicacions i sistemàtica d'aquest PDSECME vénen directament obligades com a desenvolupament dels mandats establerts a La Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, d'aplicació per a tots els sectors en relació amb l'ús del sòl i de l'edificació.

■ **Objectivitat, claredat i transparència**

La regulació establerta al PDSECME es basa en criteris objectius desenvolupats al llarg dels principis i criteris que es defineixen per a cada un dels temes de regulació establerts.

Aquest Pla estableix unes regles clares d'aplicació que eviten la discrecionalitat, i permeten conèixer per qualsevol interessat de forma prèvia les exigències i condicions requerides en el procés d'autorització. Dins d'aquests procediments reglats és absolutament necessària una tramitació individualitzada de cada cas en funció de les característiques precises de la sol·licitud i del lloc d'implantació.

Per tant es compleixen els principis d'objectivitat, claredat i transparència.

1.6. LÍNIES ESTRATÈGIQUES

Per assolir els objectius definits en el pla aquest es desplega al voltant de cinc línies estratègiques:

■ La definició d'un model territorial comercial.

La definició d'un model territorial comercial que vingui a corregir els desajustos que el model vigent produeix a l'Illa, procurant el reforç dels nuclis tradicionals de l'Illa a fi d'aconseguir una major articulació i equilibri en el sistema urbà de població de l'Illa, que acosti els equipaments comercials a la població, reduint els desplaçaments especialment aquells motoritzats.

Aquest model territorial es concreta en la zonificació comercial de l'Illa i en la proposta d'un conjunt d'accions per a l'equilibri territorial.

■ Establiment d'un conjunt d'eines d'impuls al comerç

El pla estableix una sèrie d'eines que pretenen impulsar el comerç amb capacitat de donar suport a les estratègies per al desenvolupament un urbanisme sota criteris de sostenibilitat. Per a això proposa:

- L'impuls al comerç urbà.
- El reforç i integració del comerç en localitats turístiques.
- L'assignació del paper comercial de les àrees industrials en el marc del model territorial.

■ L'articulació amb el planejament urbanístic.

La fase d'informació i diagnòstic del pla ha identificat, com una de les principals problemàtiques, una regulació urbanística excessivament oberta amb la implantació d'equipaments comercials i a on l'ús comercial, entès com a ús compatible, acaba convertint-se en l'ús majoritari, sinó total, d'una parcel·la provocant clares distorsions sobre el model urbà inicialment previst i en el sistema de mobilitat.

És per això necessari una ordenació més ajustada i precisa per a això el PDSECM estableix un conjunt de criteris i principis per a l'ordenació dels equipaments comercials en el planejament urbanístic, tant a la ciutat existent com en els futurs desenvolupaments, que contribueixin al model de ciutat mediterrània: compacta, complexa, eficient i cohesionada, a on el comerç es trobi integrat amb l'espai públic i en proximitat amb el teixit residencial, amb menor impacte sobre el territori, el paisatge i que generin menors necessitats de desplaçaments i facilitin una mobilitat més tova i inclusiva.

■ Les condicions d'integració dels equipaments comercials i avaluació de l'impacte dels equipaments comercials.

El pla defineix criteris d'integració de les diferents tipologies d'equipament comercial en funció del teixit urbà al qual s'insereixen, amb l'objectiu de limitar i pal·liar els impactes paisatgístics a escala territorial i urbana, que facilitin i incentivin l'accés de vianants o en transport públic, millorar la seva integració amb el teixit residencial i afavorir una relació més articulada amb l'espai públic.



Així mateix, s'identifiquen els impactes i externalitats generats per les implantacions comercials, establint la necessitat i metodologia per a la seva avaluació així com l'establiment de mesures correctores.

- **La documentació necessària per a la correcta avaluació de les implicacions territorials en els procediments d'autorització d'instal·lació de grans establiments comercials.**

El pla, en el marc de la Llei 11/2014 de Comerç de les Illes Balears i la regulació, en ella establerta, del procediment de concessió d'autoritzacions per a la instal·lació de grans establiments comercials, estableix la documentació complementària necessària que permetrà avaluar el compliment del Pla i les seves incidències sobre les infraestructures i els serveis públics de caràcter supramunicipal.

2. CONCEPTE D'EQUIPAMENT COMERCIAL

Es defineix com equipament comercial "a l'establiment comercial singular o al conjunt d'establiments comercials, que conformen una àrea i el seu entorn proper amb el que estableixen una relació; són àmbits en què l'activitat comercial té un caràcter dominant. S'entenen com un servei destinat fonamentalment a promoure el subministrament de béns a la ciutadania. "Tot això en un context territorial determinat, sobre el qual té influència directa.

Es tracta, per tant d'un concepte de major amplitud que el d'establiment comercial en incorporar diversos components:

- La referència d'aquestes àrees és la seva funció. En elles l'activitat comercial té un caràcter dominant o caracteritzadora; entesa com un servei destinat fonamentalment a promoure el proveïment de béns de consum a la població i assimilables a altres equipaments comunitaris.
- Pot tractar-se d'un o diversos establiments, en un o diversos edificis, fins i tot àrees i àmbits urbans.
- Es situen, i incorporen un context territorial determinat, sobre el qual exerceixen una capacitat d'atracció i influència directa, pel que els seus impactes no es limiten a l'estricta àmbit urbanístic en el qual s'insereixen, sinó que generen impactes ambientals i socials de major abast.

A l'àmbit del pla s'han definit les següents categories d'equipaments comercials:

- **Equipament comercial de mida petita (EC Tp):** Tenen aquesta consideració els establiments comercials de superfície comercial més gran de 200 m² i menor de 400 m², exclusivament en poblacions de nivell 4 en la zonificació que estableix aquest Pla.
- **Equipament comercial de mida mitjana (EC Tm):** Establiment comercial de superfície comercial de 401 a 700 m².
- **Equipament comercial de mida gran (EC Tg):** Establiment comercial amb superfície comercial entre 701 i 1.500 m².
- **Mercat Municipal (EC MM):** Equipament conformat per diversos establiments comercials destinats preferentment a la venda de productes frescos. La seva titularitat és municipal sota diferents formes de gestió i el seu funcionament està regulat per reglaments municipals.

Així mateix aquest Pla estableix condicions per a altres situacions en què l'acumulació d'establiments comercials té característiques i repercussions significatives, i que són les següents:

- **Centre urbà comercial (CUC):** És un àmbit urbà a on hi ha una acumulació representativa d'establiments comercials a una àrea urbana, delimitada amb l'objecte de desenvolupar una estratègia conjunta de millora (funcional, ambiental, etc.) de l'entorn, especialment a través d'accions de qualificació de l'espai públic, de promoció, gestió de serveis i dinamització.

3. MODEL TERRITORIAL COMERCIAL

3.1. MODEL TERRITORIAL ACTUAL A L'ILLA DE MENORCA

3.1.1. FACTORS QUE HAN MODELAT LA SITUACIÓ ACTUAL

Els principals factors que determinen el marc territorial de l'oferta comercial de Menorca, són l'estructura territorial del sistema de poblaments i la distribució territorial de la demanda, dels clients, així com les seves característiques: estacionalitat i mobilitat.

L'evolució històrica ha conformat a les poblacions com els llocs d'intercanvi comercial en què l'acumulació de la població ha permès un alt grau d'especialització; són les poblacions dels llocs en els quals es presten els serveis a proximitat (entre els quals hi hauria la dotació comercial). Per tant l'estructura territorial comercial està íntimament lligada a la distribució de la població i a les seves característiques.

En el cas del sistema urbà de poblacions es caracteritza per la forta bipolaritat que defineixen els dos nuclis principals de l'illa: Maó i Ciutadella.

Així mateix, en el cas de Menorca, el concepte de població entès com a clients i consumidors, està fortament condicionat al caràcter intensament turístic i estacional de l'illa. Això implica l'existència d'una important variabilitat en la distribució temporal de la demanda. Aquests visitants es concentren en quatre mesos i especialment en determinades localitats.

Un altre factor és l'accessibilitat, entesa com la capacitat d'accedir pels ciutadans a determinades localitzacions en les que s'ofereixen els diferents productes.

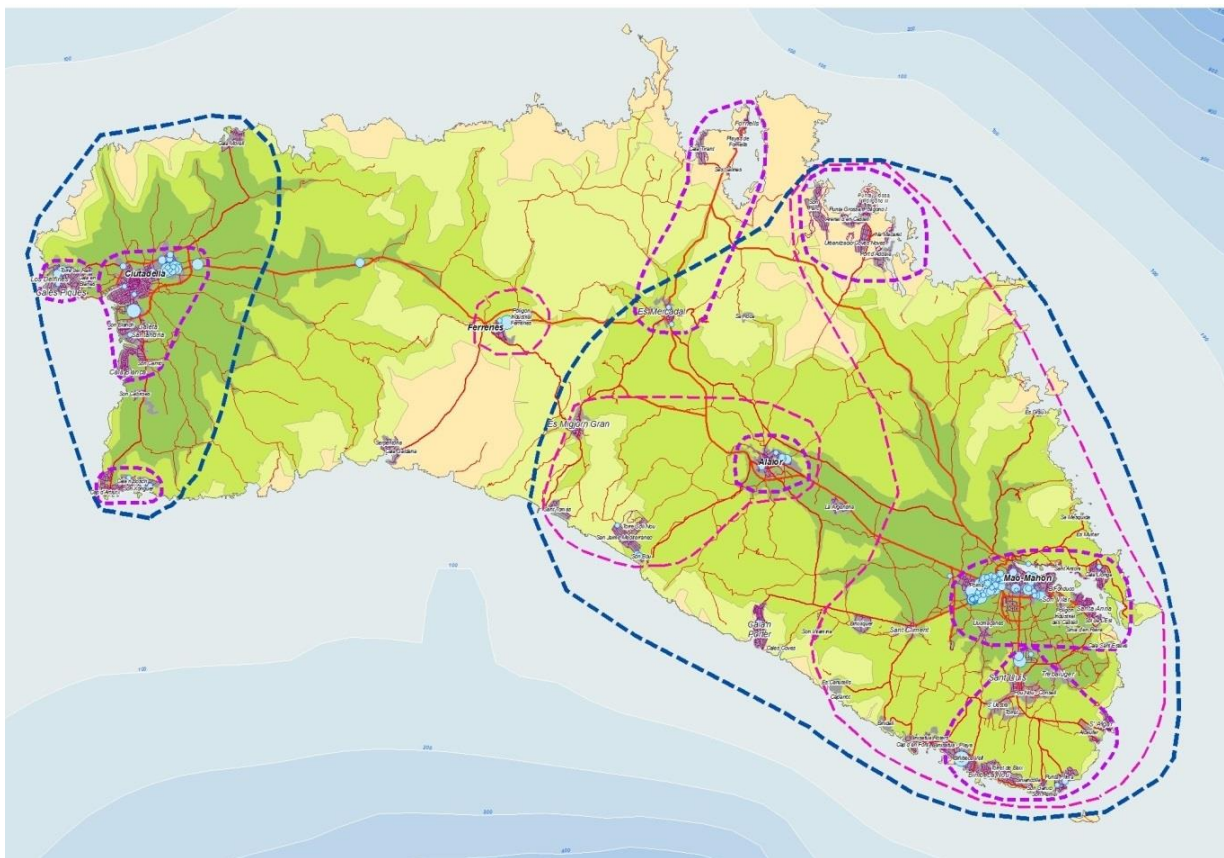
La millora al llarg de les darreres dècades, de les capacitats de desplaçaments, tant per la disponibilitat d'infraestructures -carreteres, transport públic- que ho facilitin, com la disponibilitat de mitjans pels ciutadans, fonamentalment de vehicles privats a motor, ha modificat les possibilitats de mobilitat i la freqüència dels desplaçaments. Per a la compra d'un producte avui es poden recórrer grans distàncies.

Aquest fet té reflex no només en el sistema comercial sinó també en la dislocació entre lloc de treball, el lloc de residència, el lloc d'oci, els llocs de prestació de serveis al ciutadà, etc. en un sistema d'increment de la mobilitat que es retroalimenta.

L'acumulació de població, acumulació de la demanda, ha generat processos d'acumulació de l'oferta. Així mateix les possibilitats de desplaçament poden fer desaparèixer determinades estructures comercials de proximitat a localitats poc poblades, que poden quedar desproveïdes en proximitat.

3.1.2. ZONES BÀSIQUES DE COMERÇ

S'han identificat dues grans zones que polaritzen l'illa: l'àrea d'influència de Maó i l'entorn de Ciutadella. A més hi ha un espai intermedi en el qual el pes de Ferreries és més significatiu per la certa distància, mentre que des Mercadal i Alaior tenen relacions més intenses amb Maó.



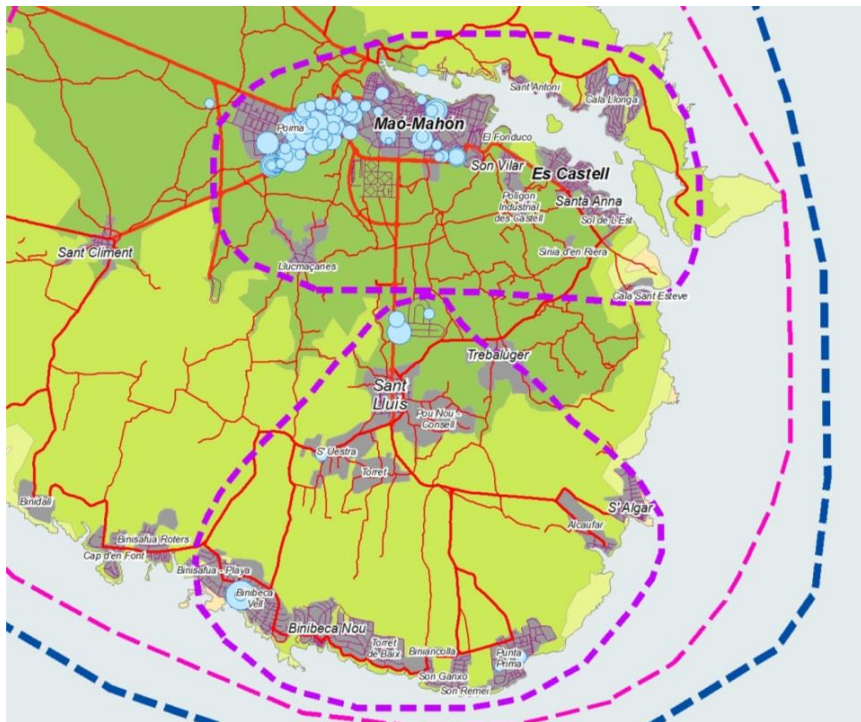
1 Model territorial comercial identificat

A continuació s'analitzen de manera detallada cadascuna de les zones establertes:

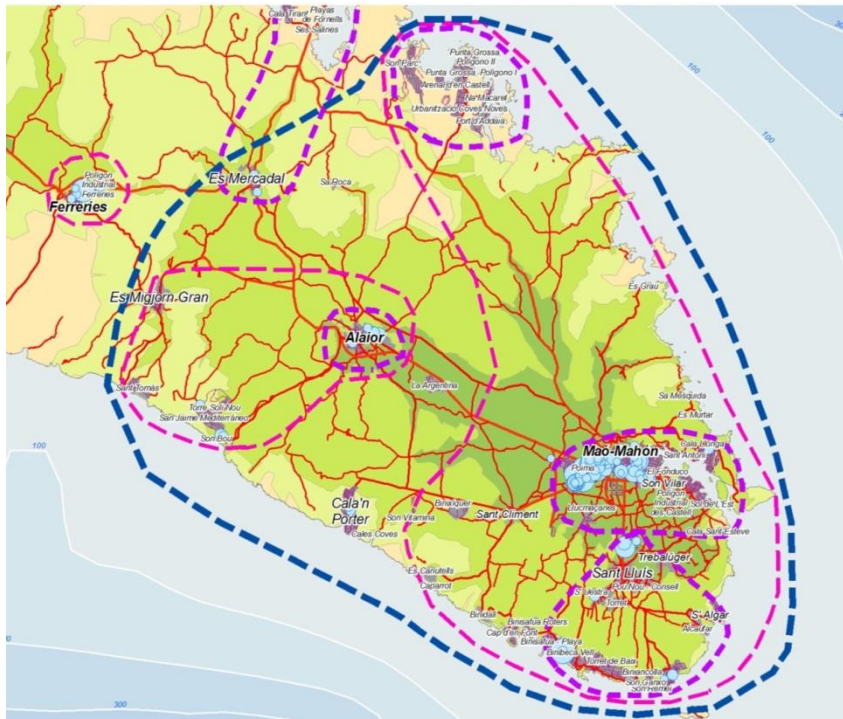
Maó i el seu important àrea d'influència.

Amb una relació territorial a tres nivells de proximitat:

- Un primer nivell amb la ciutat de Maó i les localitats confrontants en una situació gairebé contínua (Es Castell).
- Un segon nivell d'influència, que abasta l'àrea de Sant Lluís, que presta des de la pròpia localitat i des del comerç situat al polígon industrial servei a les poblacions costaneres del seu municipi per a determinades tipologies de compra. Tot i que aquestes posseeixen estructures comercials de nivell primari.
- Finalment una gran quantitat de poblacions, algunes relativament llunyanes que estableixen una relació de dependència pel que fa a la compra., i que engloba tant a Alaior, com a poblacions costaneres distants, com Addaia, Arenal d'en Castell, etc.



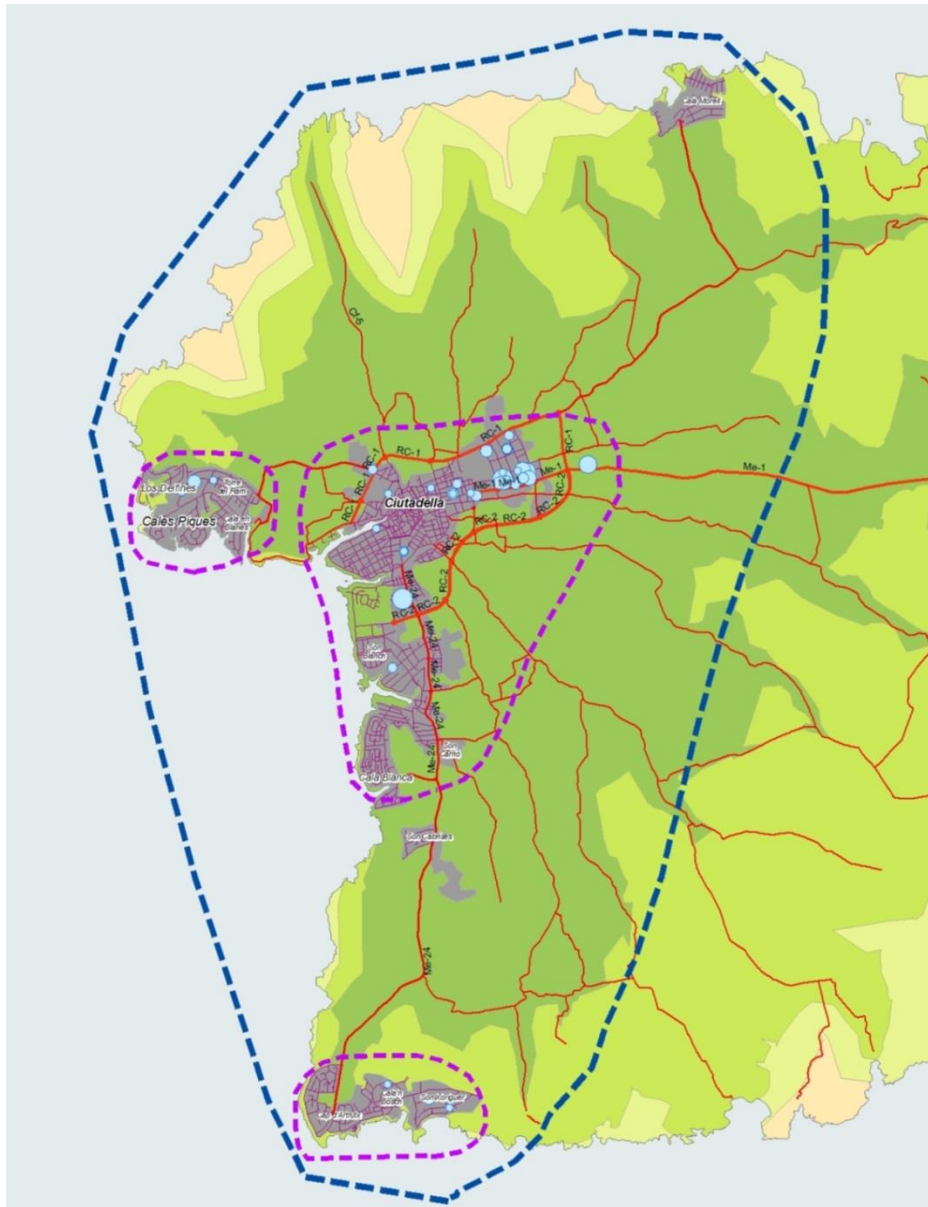
2- Maó i les seves zones dependents: nivell 1 i 2



3 Zona d'influència de Maó

Ciutadella i el seu entorn

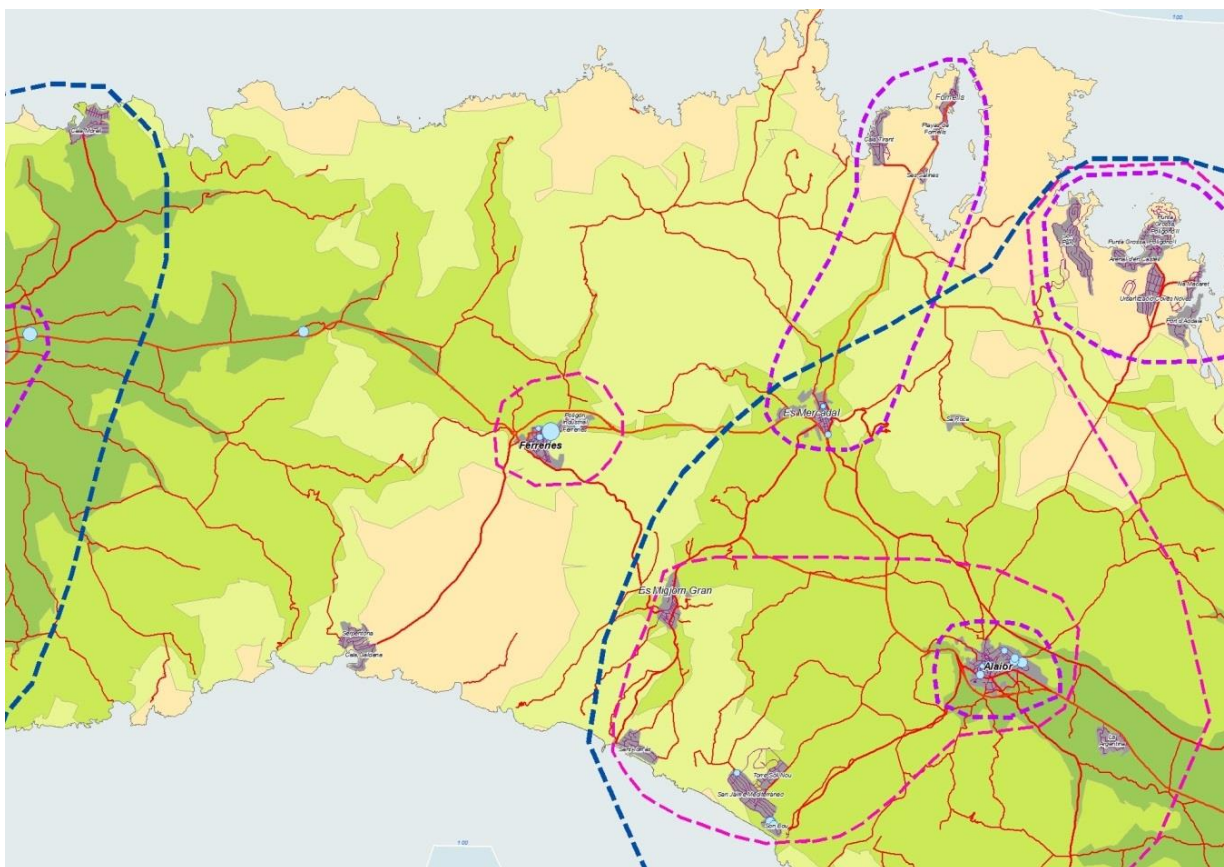
- L'àmbit d'influència abasta el complex urbà que s'estén per trams de la costa oest des de cales Piques a l'oest, i Sa Caleta i Cala Blanca al sud.
- Un segon nivell el conformen les poblacions costaneres als extrems del terme municipal al nord cala Morell, i al sud Cala en Bosc.



4 Zona d'influència de Ciutadella

La zona central intermèdia

- Com es percep en les isòcronas aquesta àrea és equidistant als dos focus (Ciutadella i Maó).
- La mida de les poblacions (Ferrerries, es Mercadal i Alaior) i la seva posició com cruïlles viàries amb l'eix de la Me-1, des de les carreteres perpendiculars que enllacen les poblacions turístiques o tradicionals, costaneres, dota algunes poblacions de la zona central de certa autonomia i autosuficiència.



5 Zona central intermèdia

3.1.3. ALTRES ASPECTES DEL MODEL COMERCIAL ACTUAL

El comerç urbà

Les àrees comercials urbanes tenen l'interès de la integració que es produeix en elles de residència, espais urbans de referència i d'identitat i en el conjunt de relacions de proximitat. Els centres urbans de Menorca -especialment Ciutadella i Maó, són així mateix llocs d'afluència turística, en què l'activitat comercial es complementa amb l'hostalera.

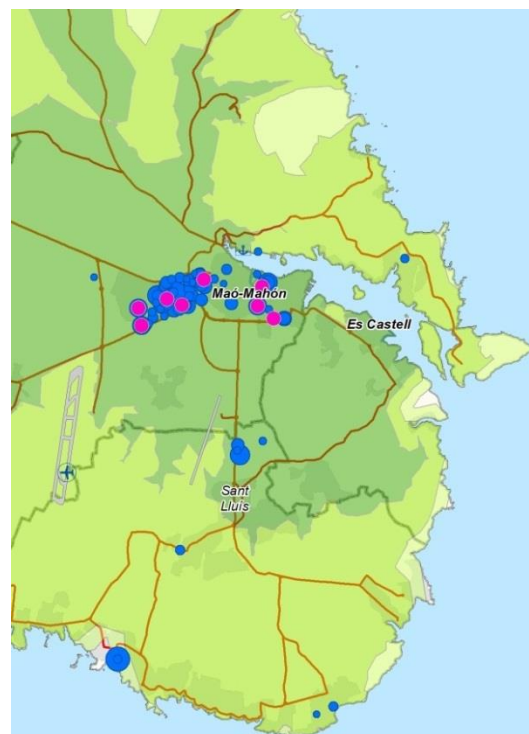
En aquests entorns, la qualitat de l'espai públic indueix a un ús de vianants. No obstant els espais de vianants qualificats generen alguns problemes com l'arribada i aparcament dels visitants i les intervencions de càrrega i descàrrega, aspectes que han de ser afrontats.

El comerç és una activitat fonamental en les àrees urbanes que es troba integrada amb altres funcions i activitats. Des de sempre un dels factors més valorats pels comerços i activitats de les ciutats és la localització, que contrasta amb la manca d'accessibilitat que presenten, en moltes ocasions, els centres urbans o els punts turístics, freqüentment relegats a un comerç de proximitat, d'abast vianants i que se situa com un dels aspectes clau en el declivi d'aquestes àrees comercials.

Intensificació dels polígons industrials com a llocs d'implantació d'equipaments comercials

La recopilació de dades, les experiències anteriors i les meses de treball, han posat en relleu que un dels aspectes a abordar és la tendència dels últims anys a situar els grans establiments comercials (GEC) del sector d'alimentació (de gran aflluència) en els polígons industrials. Aquesta situació es concentra especialment a Maó i a Ciutadella, però es dona també al Polígon de Sant Lluís i fins i tot a Alaior i Ferreries.

En els mapes adjunts, en color fúcsia, s'identifiquen les autoritzacions per a grans establiments comercials de l'últim període (2010-2015) que es concentren en dues localitzacions a tota l'illa: al Polígon industrial de Ciutadella (POICI), i al Polígon industrial de Maó (POIMA) i en localitzacions periurbanes de Maó.



La tendència d'implantació de GEC en zones industrials, àmpliament consolidada, es deu a diversos factors:

- La disponibilitat de sòl urbanitzat, en parcel·les de grans dimensions, a preu assequible.

- Són parcel·les de característiques adequades per a la mobilitat en càrrega i descàrrega
- Els polígons estan situats sobre l'eix de la Me-1, excepte el de Sant Lluís molt pròxim a Maó. Aquestes posicions els doten d'alta accessibilitat territorial.
- Els polígons estan situats en contigüitat a les ciutats (POI de Maó i POI de Ciutadella).
- A les àrees urbanes més consolidades no es donen amb facilitat aquestes circumstàncies de disponibilitat de sòl en dimensions adequades, preus assequibles i alta accessibilitat territorial.

No obstant això la implantació d'aquest tipus de comerç de primera necessitat planteja alguns problemes significatius (més enllà de competència espacial):

- La distància entre les zones residencials i aquests establiments. No es tracta de llocs de proximitat pel que exigeixen desplaçament i un esforç en la mobilitat, mitjançant l'ús del vehicle privat.
- La manca de qualitat dels espais destinats a usos productius o d'emmagatzematge, acords a un ús més lligat al funcional, dimensionament pensat en el trànsit de vehicles pesants, escassa consideració de la mobilitat de vianants, etc. enfront del caràcter social i representatiu de l'espai públic en altres àmbits urbans.
- La competència que està exercint aquests usos amb els usos industrials o d'emmagatzematge, propis d'aquests llocs especialitzats, en oferir majors rendes.
- Les potencials greus situacions de conflictivitat entre usos confrontants. En aquest sentit es poden diferenciar els conflictes i molèsties per incompatibilitat que es podrien produir amb els usos quotidians dels polígons industrials (sorolls, contaminació ambiental, trànsit de camions de gran tonatge, etc.).
- L'existència d'usos industrials productius i d'emmagatzematge de certa perillositat (materials inflamables, tòxics, etc.) ha de ser estudiada amb detall a l'hora d'implementar sobre aquests espais usos de gran potencial d'afluència de persones i famílies.

Es tracta, per tant, de problemàtiques derivades de la seva ubicació perifèrica i aliena als teixits residencials, així com a la falta d'adequació de l'espai urbà en què s'insereixen, i no tant de la tipologia comercial.

Des del punt de vista regulatori la situació és:

- El sòl industrial dels polígons està ja regulat pels respectius plans parcials industrials (PPI), que -en general- són molt permissius amb l'ús comercial i la seva compatibilitat.
- Les associacions empresarials dels PI defensen la llibertat d'establiments i consideren que el marc regulador els avala. Així mateix consideren que l'evolució i transformació d'usos en zones empresarials o de serveis és positiva.
- En aquest sentit fins i tot comparteixen i reclamen la qualitat de l'espai públic en els PI, i canalitzen cap als ajuntaments les potencials exigències de millores en la urbanització d'aquests espais que necessitarien requalificació per a aquesta nova orientació d'usos.
- La modificació dels usos detallats en ells és competència municipal.

La debilitat comercial dels centres administratius tradicionals

Com a contrapartida al vigor comercial dels principals nuclis urbans, Maó i Ciutadella, es posa de manifest un cert declivi comercial que es ve produint en les restants capçaleres administratives de l'illa, fenomen que no és, ni de bon tros, exclusiu de l'illa de Menorca.

A la pràctica es tradueix en el manteniment d'un nivell mínim d'equipament comercial de productes bàsics, alimentació i drogueria, que fins i tot està desapareixent en època hivernal en alguns nuclis tradicionals, i en la gairebé completa desaparició dels restants estrats de compra, productes de compra puntual (tèxtil, roba, calçat, llar, etc.) o singular (vehicles, mobiliari, etc.).

En alguns d'aquests nuclis es ve produint, a més, un doble fenomen de turistització, oferta de productes dirigits especialment al turista, i estacionalitat, alta oscil·lació de l'activitat comercial entre l'època turística i la resta de l'any, de manera que les situacions de falta de proveïment en condicions de proximitat s'estan incrementant.

Alta estacionalitat i manca d'integració en els nuclis turístics

Els nuclis turístics de l'illa reproduïxen la situació descrita en l'apartat anterior, turistització i estacionalitat, si és possible amb més intensitat.

En aquest cas, l'escassa població resident en aquests àmbits, que en alguns nuclis presenta una tendència a l'alça, no compta amb accés al comerç a proximitat en temporada baixa.

Així mateix, l'estacionalitat produeix un evident impacte negatiu en època hivernal (locals tancats, cert abandonament). També l'orientació turística del comerç deriva en ocasions en una falta d'integració en l'ambient urbà d'aquests establiments comercials, en aspectes diagnosticats com una publicitat agressiva i situacions d'ocupació de la via pública.

3.1.4. PRINCIPALS CONCLUSIONS

Les principals conclusions en relació al model territorial comercial vigent són:

- La forta focalització urbana que es produeix a Maó i Ciutadella té un reflex en l'estructura comercial, i són llocs a on es condensa la major oferta comercial de l'illa. Són les poblacions més significatives de l'illa, a les quals es concentra l'urbà. Els seus centres històrics assumeixen un rellevant paper comercial, amb un important sistema comercial.
- El declivi comercial de les capçaleres administratives de l'illa, en les quals es manté, en alguns nuclis amb dificultat, un comerç de productes bàsics però en què estan desapareixent altres graons de compra.
- L'important paper que estan exercint en la localització de l'oferta comercial, els polígons industrials. Aquest aspecte ja és molt important en el sector de comerç de primera necessitat i fa que gran part dels habitants es desplacin en vehicle privat per fer la seva compra, si bé preferirien més proximitat i poder-la fer la caminant.
- Les dificultats en la dotació de comerç en les localitats costaneres de clara identitat turística. És deguda en gran mesura en l'alta estacionalitat, i de la forta dependència de la motorització, que indueix a una alta mobilitat per l'illa i per tant a acudir a altres llocs de compra. La seva

important extensió, baixa densitat edificatòria i baix nombre de residents (empadronats) són factors molt negatius per l'estabilitat de l'oferta comercial permanent.

- La important variació que es dona en el sector comercial en funció de la prevalença turística de temporada. Estigui fenomen de "turistització" d'orientació del comerç de proximitat cap al turisme, pot tenir un impacte negatiu sobre la població residents, especialment intensa en temporada baixa, ja que en certs casos el comerç es tanca en aquesta època de l'any. Aquest fenomen és especialment costós a localitats tradicionals menors en les que el tancament del comerç fora de la temporada turística té una incidència negativa en el proveïment de la població residents (Fornells, Migjorn Gran, etc.).

3.2. MODEL TERRITORIAL PROPOSAT

3.2.1. OBJECTIU: EQUILIBRI I ARTICULACIÓ TERRITORIAL

L'objectiu del pla és assolir un model territorial comercial articulat i equilibrat, amb una distribució que faciliti l'accés al comerç en proximitat, consolidant i reforçant, per a això, el paper comercial dels centres administratius insulars i el paper territorial dels centres urbans comercials de Maó i Ciutadella.

Per a això es proposen actuacions en base als següents criteris:

1. Establir una zonificació global i estructurada per als equipaments comercials.
2. Contenir el desenvolupament d'establiments comercials amb ubicació perifèrica, a fi de facilitar una relació més còmoda i accessible a la ciutadania.
3. Reforçar un urbanisme sostenible amb el model de ciutat compacte i complex en el qual els usos residencials convisquin amb altres usos. En concret la dotació comercial accessible de les àrees residencials de Ciutadella i Maó.
4. Reforçar el paper dels centres administratius insulars.
5. Actuar per al desenvolupament i la requalificació de les àrees comercials en zones turístiques.
6. Establir mecanismes per a la qualificació dels centres urbans comercials, els mercats i les llotges.
7. Evitar impactes directes o indirectes sobre entorns de qualitat ambiental o paisatgística.

3.2.2. LÍNIES D'ACTUACIÓ

El model territorial proposat es basa en les següents línies d'actuació:

Zonificació comercial de l'illa

El model territorial proposat es tradueix en una zonificació global de l'illa de Menorca, que té en compte:

- El sistema urbà de poblacions, els equipaments territorials i urbans i les relacions funcionals existents.
- Les dinàmiques demogràfiques que vénen modelitzant aquest sistema urbà de poblacions.
- El pes del sector turístic en els diferents nuclis.

- Les característiques dels teixits urbans i la seva capacitat per admetre la implantació d'equipaments comercials.
- Les infraestructures d'accessibilitat, fluxos de mobilitat i corbes isòcrones d'accessibilitat a nuclis.
- Identificació de centres urbans comercials.

La zonificació estableix:

- El sòl no apte per a la implantació d'equipaments comercials, d'acord amb la legislació vigent i que es correspon amb els sòls rústics i aquells amb valors ambientals o paisatgístics.
- Sòl apte per a la implantació d'equipaments comercials, estructurat en nivells d'intensitat. Cadascun dels nivells obeeix a un nivell d'intensitat comercial d'acord amb el paper territorial dels diferents nuclis del sistema urbà de poblacions, la població resident i el seu dinamisme turístic. Es distingeixen 4 nivells.
- Sòls de regulació específica en base a la seva naturalesa jurídica i interès públic (sòls del sistema portuari i aeroportuari) i per la seva especialització d'ús (àrees industrials).

La delimitació de cadascuna de les zones estableix els àmbits més acords per a possibles implantacions d'equipaments comercials que, no obstant això, hauran de respondre també al planejament urbanístic vigent i l'anàlisi i avaluació dels seus impactes i a l'establiment de mesures correctores.

Amb això es pretén, de manera fonamental, reforçar el valor de la proximitat del comerç, apropant els equipaments comercials a la població, definir models urbans basats en ciutats compactes i complexes, en les que el comerç s'integri amb els usos residencials, minorar les necessitats de desplaçament motoritzat, etc.

Contenir el desenvolupament dels equipaments comercials en ubicació perifèrica

La tendència dels últims anys ha posat en relleu la problemàtica derivada de les implantacions perifèriques d'equipaments comercials, allunyades de les zones residencials i que, per tant, impliquen la generació de mobilitat motoritzada.

Es dona la situació, a més, que en la seva majoria aquestes ubicacions perifèriques se situen en els polígons industrials de l'illa, àmbits urbans restringits per a usos, en general, no compatibles amb el residencial, a on el viari està concebut sota una òptica de funcionalitat i per al desplaçament de vehicles de grans dimensions i davant d'una concepció de l'espai públic de més qualificació, d'ús prioritari per als vianants i amb capacitat de generació de llocs de relació social.

Aquestes ubicacions perifèriques estan trastocant de manera profunda el model de ciutat compacta i complexa, ciutat mediterrània, que l'Estratègia Espanyola de Sostenibilitat Urbana i Local ha establert com a paradigma a mantenir i conservar.

Reforçar un urbanisme sostenible amb el model de ciutat compacte i complex en el qual els usos residencials conviuen amb altres usos.

El model de ciutat compacte i complex implica una millor integració de, entre d'altres, els usos comercials amb els usos residencials.

L'esforç del pla per posar l'èmfasi en la proximitat obeeix a aquest objectiu. La proximitat que no s'ha d'entendre com un format o tipologia comercial, sinó que és una qualitat en un triple vessant:

- Localització: Entesa com proximitat o convivència amb els usos residencials i a on la seva manifestació més evident és la zonificació proposada.
- Física: el pla pretén una millor integració del comerç amb l'espai públic, que recuperi alguns d'aquells aspectes en els quals el comerç ha contribuït de manera tradicional a la qualificació de carrers i places. Per això es proposa facilitar en la mesura del possible l'accessibilitat de vianants, afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic, una integració amb major respecte a les condicions de l'entorn, etc.
- Social: el comerç en proximitat és accessible a totes les capes de la població, independentment de la seva disponibilitat de mitjans de transport que afecta de manera especial a determinats col·lectius: gent gran, dones, etc. La generació d'espais complexos i d'usos mixtos permet derivats d'un comerç integrat en els teixits residencials, permet un espai més inclusiu i adequat des d'una perspectiva de gènere.

Reforçar el paper dels centres administratius insulars.

L'equilibri en el sistema urbà de poblacions de l'illa implica el reforç dels centres administratius insulars, el paper comercial dels quals està disminuint en favor dels principals nodes de l'illa: Ciutadella i Maó.

Si bé aquestes ciutats tenen un paper territorial clar de nodes prestadors de serveis, el manteniment d'uns nivells de dotació comercial suficient és condició necessària per al manteniment de l'equilibri en el sistema urbà de poblacions i, per tant, en la condició de Menorca com a Reserva de la Biosfera.

Actuar per al desenvolupament i la requalificació de les àrees comercials en zones turístiques.

En el marc de l'articulació i equilibri territorial proposat és necessari el desenvolupament i requalificació de les àrees comercials en les zones turístiques, permetent que a aquests equipaments assumir un paper en el proveïment de la població resident i flotant d'aquestes zones en condicions de proximitat i de manera estable al llarg de tot l'any.

En aquesta línia el pla també defineix un conjunt d'eines per tal de dignificar el comerç en zones turístiques, requalificar aquests espais i millorar la seva integració amb els teixits urbans en els quals s'insereixen.

Establir mecanismes per a la qualificació dels centres urbans comercials, els mercats i les llotges.

Tal com s'ha referit en apartats anteriors d'aquesta memòria els mercats municipals i les llotges constitueixen una peça fonamental en el reforç del comerç urbà i de proximitat.

Aquests equipaments tenen capacitat de vertebrar i canalitzar diverses estratègies a nivell territorial com són l'articulació dels centres urbans comercials i la capacitat per oferir un espai per a l'oferta de productes locals i de proximitat.

Evitar impactes directes o indirectes sobre entorns de qualitat ambiental o paisatgística.

El model territorial defineix de manera precisa els sòls exclosos de la implantació d'equipaments comercials en tractar de sòls rústics i de valor ambiental.

Estableix així mateix un conjunt de cauteles i necessitats suplementàries d'avaluació i mesurament dels impactes així com en la definició de les mesures correctores que els evitin o disminueixin.

3.3. JUSTIFICACIÓ DE NIVELLS I ZONES COMERCIALS

3.3.1. CRITERIS

L'establiment d'una zonificació i la regulació de nivells d'intensitat d'un determinat ús és una tècnica d'ordenació del territori àmpliament utilitzada en altres regulacions d'equipaments comercials desenvolupades per altres comunitats autònomes.

El cas de l'illa de Menorca és, si cap, un àmbit a on aquesta tècnica té més sentit atès que a la condició insular del territori, que implica una extensió limitada, en el qual les connexions amb altres zones de territori nacional impliquen desplaçaments en vaixell i avió des de dos punts de l'illa, etc. s'uneix la condició de Reserva de la Biosfera, territori fràgil a on és essencial el manteniment i conservació de l'equilibri del sistema urbà de poblacions de l'illa, la limitació dels impactes causats per la mobilitat, la protecció del paisatge i del patrimoni.

La zonificació comercial establerta en el PDSECME es basa en els següents criteris:

- Contribuir al model territorial establert en el Pla territorial insular de Menorca, procurant un major equilibri entre les diferents zones de l'illa, reforçant de manera especial el paper dels centres administratius locals.
- Potenciar un model de ciutat compacta i complexa a on comerç estigui integrat amb el teixit residencial.
- Aproximar en la mesura del possible els equipaments comercials a la població amb l'objecte de garantir una dotació comercial equilibrada i accessible.
- Reduir les necessitats de mobilitat, evitant els desplaçaments innecessaris i especialment aquells realitzats en vehicle privat, que es tradueixen en congestió d'infraestructures, augment de la contaminació i emissió de gasos d'efecte hivernacle, necessitats d'ocupació de sòl derivades de l'execució de noves infraestructures.
- Afavorir i impulsar modes de mobilitat sostenible, especialment la de vianants.
- Minimitzar els impactes sobre el paisatge i el medi ambient evitant la transformació de nous sòls.

3.3.2. JUSTIFICACIÓ DELS NIVELLS



D'acord a les característiques de l'illa, la seva limitació territorial, la seva estructura i dinàmica poblacional, l'orientació cap a un turisme sostenible i de qualitat, la qualitat ambiental i del patrimoni cultural material i immaterial i el seu reflex en el territori, aquest pla adopta una limitació de la superfície comercial amb l'objecte d'adequar els equipaments comercials a l'escala local en què se situen, facilitant la proximitat del comerç a la població i la seva correcta integració en els teixits residencials.

Equipaments de major superfície generarien impactes greus, en ser instal·lacions l'abast de les quals desborda el local, generant necessitats de mobilitat que en la majoria dels casos, a falta d'un sistema de transport públic potent seria de caràcter motoritzat, per l'impacte de la seva implantació a els teixits urbans tradicionals de l'illa i per la ruptura de l'equilibri territorial en el sistema urbà d'assentaments, part inherent a la condició de Reserva de la Biosfera.

Els nivells establerts responen a quatre situacions identificades:

- Nivell 1. Inclou les zones més denses, poblades i dinàmiques de l'illa, en les quals se suma, una intensa activitat de serveis i turística. Es tracta, fonamentalment, de les zones centrals de Maó i Ciutadella.
- Nivell 2. Respon, en una escala local, a altres centres administratius de menor grandària, capaços d'assumir també els requeriments comercials de l'àmbit d'influència que aquestes localitats exerceixen sobre nuclis menors del seu entorn de caràcter tradicional o turístic.
- Nivell 3. Respon, en una escala local, a aquelles àrees tradicionals i a les localitats o zones turístiques de major dinamisme, en què a més es dóna certa tendència a l'assentament de població resident estable.
- Nivell 4. Inclou la resta de les porcions de sòl urbà no incloses en les anteriors.

3.3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA ZONIFICACIÓ I ASIGNACIÓ DE NIVELLS

El sòl apte per a la implantació d'equipaments comercials s'articula en els nivells assenyalats en l'apartat anterior.

L'assignació de nivells respon al paper territorial dels diferents nuclis del sistema urbà de poblacions, la població resident i el seu dinamisme turístic.

A cadascun dels nivells de zonificació se li assigna una mida màxima d'equipaments comercials mitjançant l'assignació de superfície màxima.

- A les localitats del Nivell 1, es permeten equipaments comercials de fins a 1.000 m² de superfície comercial, la qual cosa implica que tenen cabuda equipaments comercials de mida petita, mitjana i gran. Disposen d'àmbits de centres comercials urbans i de mercat.
A les localitats de Nivell 2, es permeten equipaments comercials de fins a 800 m² de superfície comercial, la qual cosa implica que tenen cabuda equipaments comercials de mida petita i mitjana. Aquests tipus d'equipaments presenten gran capacitat d'implantació i inserció en el teixit urbà residencial propi dels nuclis urbans de Menorca, oferint, per tant, condicions de proximitat, garantia d'abastament comercial i equilibri territorial entre les diferents poblacions a les que serveixen.
- A les localitats de Nivell 3 es permeten equipaments comercials de fins a 600 m², el que implica que tenen cabuda equipaments comercials de mida petita, mitjana fins 600m². Són establiments que poden donar resposta i respondre a les demandes locals de les poblacions i urbanitzacions en què s'insereixin.
- A la resta de les localitats (Nivell 4) es permeten equipaments comercials de fins a 400 m² de superfície comercial, la qual cosa implica que tenen cabuda equipaments comercials de mida petita. No es permeten els anomenats grans establiments comercials a la Llei de Comerç. Són establiments que poden donar resposta i respondre a les demandes locals de les poblacions i urbanitzacions en què s'insereixin.

Es descriu de manera detallada la zonificació proposada.

Maó i Ciutadella: centres de referència insular i reforç dels centres urbans comercials

Les ciutats de Maó i Ciutadella són els centres urbans de referència de l'illa a on s'aglutinen els principals serveis i dotacions, així com els punts de comunicació amb l'exterior (ports i aeroports).

En ells, però, la dinàmica comercial s'ha traslladat en els últims anys als polígons industrials, trencant la lògica pròpia de les ciutats mediterrànies en generar espais especialitzats en un ús específic i eliminant les sinergies que l'activitat comercial té de manera evident amb els usos residencials, dotacionals, i en la qualitat de l'espai públic.

És per això que es pretén reconduir aquesta situació, delimitant tant a Maó com a Ciutadella l'àmbit de Nivell 1 a la zona central de la ciutat, aproximant les noves implantacions a la població i atorgant-los un paper important en l'impuls als centres urbans comercials. Es busca, en aquest sentit, generar sinergies entre l'activitat comercial i l'activitat de serveis pròpia d'aquests centres de referència insular, al que s'afegeix la intensa activitat turística.



A la corona residencial de baixa densitat d'aquestes ciutats, especialment en el cas de Ciutadella, se li assigna un nivell 2, que permet un correcte abastament local sense desfigurar el paper principal assignat a les zones centrals.

A les zones més allunyades dels centres urbans, però que compten amb cert dinamisme turístic i nivell de població resident, se'ls ha assignat un nivell 3, enfront de la resta de nuclis que compten amb un nivell 4 que permet garantir l'abastament en l'escala local.

Centres administratius insulars: reforç del paper territorial.

Es tracta d'aquelles poblacions amb rellevància territorial a l'estructura insular, considerades com a nodes de serveis preferents. Es corresponen amb els nuclis de població i centres administratius de referència: Alaior, Es Mercadal, Ferreries, Sant Lluís, Es Castell i Es Migjorn Gran.

Aquests nuclis tenen assignat un nivell 2 d'equipament comercial donant resposta per tant a l'escala local d'aquests nuclis com també al paper territorial que tenen assignat, de prestadors de serveis sobre el seu àmbit d'influència proper que, en alguns casos, inclou nuclis turístics de intensa activitat en temporada estival.



Nuclis amb dinamisme demogràfic i d'activitat turística

El Pla distingeix alguns nuclis tradicionals i turístics de cert nivell de població resident i amb major dinamisme de l'activitat turística per l'existència d'instal·lacions hoteleres de major capacitat.

A aquestes zones se'ls assigna un nivell 3, que pretén donar resposta a aquest major dinamisme permetent equipaments comercials de fins a 600 m².

Altres localitats de l'illa: comerç de proximitat.

La resta de localitats que conformen el sistema d'urbà de població té assignat un nivell 4, que permet equipaments comercials de proximitat i que garanteixen un nivell de cobertura i dotació comercial suficient.

El paper dels polígons industrials

El pla atén, de manera específica, al paper comercial assignat a les àrees industrials.

El diagnòstic ha posat de manifest la situació conflictiva i problemàtica derivada d'un paper que està trastocant de manera important el model de ciutat mediterrània tradicional dels nuclis urbans de Menorca i que es posa de manifest a:

- La seva situació perifèrica i en molts casos externa respecte al teixit residencial, que implica la pèrdua del valor de la proximitat en tots els seus aspectes: localització, materialització física, igualtat en l'accés al comerç, teixits urbans de caràcter mixt i complex, etc.
- La generació de necessitats de mobilitat que majoritàriament es realitza mitjançant modes motoritzats privats. Absència generalitzada de mitjans de transport públic i de possibilitats d'accés de vianants en condicions de garantia de continuïtat i connexió amb el teixit urbà residencial.
- La generació de competència respecte a la instal·lació d'usos industrials o logístics per als que inicialment estan previstos i dissenyats aquestes àrees.
- La baixa qualitat de l'espai públic derivada d'un disseny urbà en el qual preval la funcionalitat davant aspectes de relació social, a una menor dotació de zones verdes, a espais dimensionats per al vehicle de transport de mercaderies la generació d'espais de càrrega i descàrrega i grans accessos a parcel·les privades, recorreguts de gran longitud, menors nivells d'accessibilitat, menors nivells d'il·luminació, inexistència de vida urbana especialment a partir de determinades hores de la tarda en què l'activitat laboral decau, entre molts altres aspectes.
- La menor qualitat ambiental (sorolls, emissions de gasos, etc.) derivades de nivells més permissius en zones d'ús industrial.
- La possible existència de riscos derivats de situacions usos i situacions potencialment conflictius o perillosos: més càrregues de foc, emissions atmosfèriques accidentals, conflictes entre vehicles de grans dimensions destinats al transport de materials i mercaderies, etc.)

A fi de resoldre aquesta problemàtica el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca estableix una regulació específica per a aquests àmbits urbans, prioritzant els següents usos comercials:

- Els establiments comercials destinats exclusivament al comerç majorista, i d'activitats logístiques sense més limitació de superfície que les derivades del planejament urbanístic.
- Els establiments destinats a usos comercials especials sense més limitació de superfície que les derivades del planejament urbanístic.
- Els usos comercials lligats a l'activitat productiva, amb un màxim del 30% de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen, i fins al límit màxim que li permeti la zonificació desenvolupada en aquest Pla que se sigui d'aplicació.

En conclusió la implantació d'equipaments comercials en els polígons industrials no es limita, sinó que queda condicionada a la implantació d'usos comercials que les seves característiques siguin compatibles o assimilables amb l'ús industrial a on s'ubiquen (necessitat de grans espais, clientela especialitzada, etc.) evitant la implantació de tipologies comercials de productes dirigits a la població general, lluny dels teixits residencials i en les situacions de conflicte expressades anteriorment.

S'assigna, per tant, un paper territorial específic (logístic, majorista, usos especials) a les àrees industrials de l'illa.

3.3.4. LA DELIMITACIÓ PRECISA DE CADA ZONA I MECANISMES DE MODIFICACIÓ

La delimitació de cadascuna de les zones no pressuposa, en cap cas, que puguin instal·lar-se equipaments comercials en qualsevol ubicació, sinó que, d'acord amb les determinacions i paràmetres urbanístics vigents i en base a l'anàlisi i avaluació d'impactes, podria autoritzar-se la instal·lació de un equipament comercial d'un determinat nivell.

Això exclou automàticament les zones verdes, espais lliures públics, dotacions, i altres situacions a on la qualificació i determinacions urbanístiques no ho permetin.

El Pla estableix mecanismes perquè els ajuntaments, dins l'àmbit de la seva competència i dins el marc de l'ordenació comercial a ells establerta, puguin modificar la delimitació de les zones establertes en el seu terme municipal.

No obstant això, aquesta modificació s'ha de fer en base a criteris de contigüitat, continuïtat i contacte de les trames, integració amb el teixit residencial, densitats residencials mínimes, existència de sistemes de mobilitat de baix impacte.

Cal assenyalar que la modificació d'una zona es restringeix a la seva delimitació sense que pugui alterar l'assignació de nivells generals, en la mesura que aquesta assignació de nivells és la que estructura i configura el model territorial comercial establert.

4. EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ

4.1. OBJECTIU

El pla estableix un conjunt d'eines territorials per a l'impuls al comerç amb capacitat de donar suport a les estratègies per al desenvolupament un urbanisme sota criteris de sostenibilitat, que reforcin el model de ciutat compacta i complexa, en què l'ús comercial estigui integrat especialment amb el ús residencial, en el marc d'un espai públic de qualitat i amb capacitat de relació social.

El pla proposa per a això les següents eines:

■ Impuls al comerç en els centres urbans

El pla estableix i desenvolupa la figura del Centre Urbà Comercial, per la seva capacitat per impulsar un model territorial comercial més equilibrat, reforçant el valor de la proximitat i per reunir en si mateix gran part dels objectius ambientals del pla.

Així mateix, en el marc de l'impuls als centres urbans comercials, cobra especial importància el reforç del paper dels mercats municipals i llotges, com a equipaments comercials amb capacitat per articular i vertebrar la trama urbana comercial i com a canal de distribució preferent d'agricultura i ramaderia ecològica, estacional i de proximitat, constituint-se, per tant, en una peça bàsica d'estratègies alimentàries i de la condició de Menorca com a Reserva de la Biosfera.

■ Reforç i integració del comerç a les zones turístiques.

Es pretén el reforçament del comerç a les zones turístiques, amb especial atenció a aquelles zones en les que a més hi ha un cert nivell de població estable, procurant un major equilibri territorial.

Així mateix es pretén dignificar el comerç en zones turístiques, requalificant aquests espais i millorant la seva integració amb els teixits urbans en els quals s'insereixen.

■ Assignació del paper comercial a les àrees industrials.

El diagnòstic ha identificat un conjunt de problemes derivats de la implantació de gran nombre d'establiments comercials destinats al comerç minorista a les àrees industrials de l'illa, especialment a Maó i Ciutadella.

El model territorial comercial assigna, a les àrees industrials, un paper clar destinat, de manera prioritària, a acollir els usos comercials majoristes, logístics i especials.

4.2. IMPULS AL COMERÇ URBÀ

4.2.1. PAPER TERRITORIAL DEL COMERÇ URBÀ

Les àrees centrals de la ciutat tradicional disposen d'àmbits en els quals es concentren els establiments comercials. En base a la seva integració amb el teixit residencial i les sinergies que genera la seva barreja amb altres usos, les seves aportacions a l'activitat urbana i l'aprofitament de la proximitat dels residents i de les infraestructures de transport públic existents, es considera molt positiva la requalificació d'aquests espais urbans comercials.

El reforç d'aquestes àrees comercials permetrà un major equilibri en el model territorial, dotant de més autonomia i suficiència als centres administratius de l'illa i reforçant el paper territorial dels centres urbans de Maó i Ciutadella.

4.2.2. FIGURES DE GESTIÓ

El pla impulsa el reforç del comerç urbà a través del desenvolupament d'una figura de gestió específica, el Centre Urbà Comercial, entès com la fórmula d'organització comercial de tots els agents econòmics d'un centre urbà comercial, que compta amb una imatge i estratègia pròpia permanent, i que comparteixen una concepció global d'oferta comercial, serveis, cultura i oci, així com una única unitat de gestió i comercialització.

Els seus objectius principals són:

- Desenvolupar projectes transformadors en els seus àmbits d'actuació.
- Prestar serveis bàsics complementaris als de naturalesa pública, com assessorament, formació, portal web, central de compres, acords amb proveïdors i entitats financeres, entre d'altres.
- Desenvolupar accions de promoció i dinamització comercial.
- Definir i implementar unes senyes d'identitat a nivell urbanístic i comercial.
- Desenvolupar una gestió unitària i compartir un model de funcionament i horaris.
- Promoure l'associacionisme dels comerciants i altres operadors i impulsar la modernització dels seus associats.
- Impulsar programes de sostenibilitat mediambiental i urbanística dins dels àmbits definits.
- Fomentar la implicació, participació i adhesió de les associacions més representatives del sector de comerç.

El desenvolupament d'aquesta figura és competència municipal, si bé la implicació d'un nombre important d'establiments comercials conformant una associació d'empresaris es considera condició imprescindible.

Així mateix, en el marc del desenvolupament del comerç urbà és competència municipal del desenvolupament d'actuacions d'ordenació i millora i requalificació de l'espai públic, així com actuacions de millora de la mobilitat i accessibilitat, que acompanyin i donin suport a les estratègies de gestió definides.

4.2.3. EL PAPER DINAMITZADOR DELS MERCATS MUNICIPALS

El pla entén els mercats municipals i les llotges com a equipaments comercials tradicionals d'especial significança i elements primigenis de la trama urbana comercial i que han de jugar un paper d'especial importància en la dinamització del comerç urbà que convé reforçar i potenciar.

Per això el pla proposa el desenvolupament d'actuacions de millora de les instal·lacions existents i el reforç del seu paper com a dotacions públiques que puguin al seu torn generar sinèrgies amb l'activitat comercial i amb l'àmbit urbà on s'ubiquen.

Els Ajuntaments (amb la col·laboració de les administracions competents) de promoure la consolidació dels Centres Urbans Comercials al voltant dels mercats municipals, en què els Mercats Municipals han de tenir un paper principal, i han de promoure la requalificació dels seus entorns, prioritzant els vial per vianants, ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'una xarxa d'aparcaments d'alta rotació en la proximitat dels mercats municipals.

Així mateix es considera que els mercats municipals, en la mesura que equipaments de caràcter públic, juguen un paper important en les estratègies alimentàries i polítiques d'impuls a l'agricultura ecològica i de proximitat, podent convertir-se en un canal de distribució prioritari d'aquests productes.

4.3. REFORÇ I INTEGRACIÓ DEL COMERÇ A LES ÀREES TURÍSTIQUES

4.3.1. CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES

El comerç a les àrees turístiques genera zones comercials amb característiques específiques: un alt component d'estacionalitat, una venda orientada a productes específics de caràcter turístic, una intensa ocupació de la via pública, i habitualment en un context de publicitat agressiva.

Es pretén per tant un reforç del comerç en aquestes àrees que permeti superar el seu caràcter estacional i, per tant, assumir un paper dins el model territorial comercial, garantint el proveïment en proximitat en determinades localitats de l'illa.

Així mateix, la regulació establerta, tracta de corregir alguns dels components negatius que el diagnòstic ha identificat.

4.3.2. ORIENTACIÓ I INSTRUMENTS

L'acció pública ha de definir la millora de la qualitat de l'espai públic de forma d'acord amb una estratègia de requalificació de l'espai públic.

Per aconseguir una millor integració del comerç en aquests àmbits, s'estableixen unes condicions d'aplicació complementàries sobre les de comerç urbà:

- Un control de l'ocupació de la via pública, fixant les regles d'ocupació de la mateixa amb respecte a les concessions administratives d'ús de l'espai públic complint la llei d'accessibilitat, garantint una correcta mobilitat de vianants; i sense alteració de les característiques de paisatge urbà.



- Desenvolupant des dels ajuntaments unes determinacions d'aplicació en els espais privats de reculada, i unes condicions coordinades, amb solucions tipus obligatòries, i/o exigint projectes unitaris per illes completes o carrers.
- Establint obligacions per als locals que romanguin tancats en períodes estival, orientades a pal·liar l'impacte negatiu sobre els confrontants.
- Regular els materials i els tipus de tancament, la gestió de la neteja, i el manteniment dels espais privats oberts visual o funcionalment a la via pública.

4.4. EL PAPER DE LES ÀREES INDUSTRIALS DINS DEL MODEL TERRITORIAL COMERCIAL

El Pla pretén pal·liar la situació que ha vingut donant-se en els últims anys en relació a la implantació de tot tipus d'establiments comercials en les àrees industrials de l'illa.

A la condició d'àrea industrial s'uneix la condició d'àmbit perifèric i allunyat dels usos residencials amb els quals el comerç presenta evidents sinergies i graus de compatibilitat. En apartats anteriors d'aquesta memòria s'han ressenyat en profunditat aquestes problemàtiques.

Aquestes ubicacions no contribueixen al reforç del model urbà de ciutat mediterrània, compacta, complexa, eficient i cohesionada, i per tant es considera necessari restringir els usos comercials minoristes.

No obstant això sí es considera que les àrees industrials tenen un paper important dins el model territorial comercial, sent els llocs apropiats per acollir aquells usos comercials amb majors requeriments d'espai i les seves característiques específiques presenten a més major compatibilitat amb els usos industrials: comerç majorista, usos logístics i els usos comercials especials (automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany) pels quals la pròpia Llei 11/2014 de Comerç de les Illes Balears estableix més requeriments de superfície en la seva consideració com a gran establiment comercial.

5. ARTICULACIÓ AMB EL PLANEJAMENT MUNICIPAL

5.1. DIAGNÒSTIC

El PDSECME entén que és el planejament urbanístic, en tant que permet una major precisió, és un instrument adequat per a l'ordenació de l'equipament comercial.

No obstant això, a partir de la informació recollida i analitzada en les fases inicials de l'elaboració del pla, s'ha pogut establir un diagnòstic sobre la planificació urbanística de l'ús comercial del qual les principals característiques són:

- De manera general els diferents instruments de planejament municipal fan una regulació de l'ús comercial oberta i poc restrictiva.
- Alta compatibilitat amb altres usos bàsics.
- La regulació dels usos globals sense definició d'índexs de varietat d'usos o índexs màxims i mínims dels usos bàsics que els conformen.
- La compatibilitat amb l'ús industrial, tant com un ús bàsic com un ús global, que poden provocar que un sector d'ús industrial basculi totalment i de forma no prevista cap a un ús comercial.
- Absència d'avaluació d'impactes i externalitats. La mera qualificació urbanística d'una parcel·la que permeti un ús comercial, ple o compatible, no pot pressuposar la correcta avaluació dels impactes i externalitats generats.
-

5.2. OBJECTIU

A fi de resoldre les problemàtiques detectades en el diagnòstic, el pla estableix, en relació a la planificació urbanística, un conjunt de criteris i principis per a l'ordenació de l'equipament comercial dirigits a contribuir als objectius generals del pla i de suport al model territorial proposat .

5.3. LÍNIES DE ACTUACIÓ

Per a això el pla desenvolupa els següents aspectes:

- Defineix de criteris i principis que han de guiar l'ordenació comercial establerta pel planejament urbanístic.
- Estableix la necessitat de definir, en el marc del planejament urbanístic municipal, una proposta d'estructura comercial que porta implícita, en el cas d'implantacions d'equipaments comercials de més de 700 m², l'avaluació dels impactes que puguin generar, especialment pel que fa a la mobilitat generada i la seva integració en els diferents sistemes.
- Estableix les condicions d'ordenació en els sòls urbanitzables d'ús global residencial, terciari, turístic, en base a criteris d'urbanisme sostenible a on el comerç ha d'integrar-se primordialment amb usos residencials, evitant la generació d'espais monofuncionals, i evitant

que pugui donar-se una basculació dels usos inicialment previstos a usos comercials no planificats de manera expressa.

- En el cas dels sòls urbanitzables amb ús global industrial els criteris establerts vénen a recollir el paper que el model territorial comercial assigna a les àrees industrials, definint la necessitat d'una correcta avaluació.
- Estableix la necessitat d'establir un límit en la compatibilitat de l'ús comercial a partir del qual aquest serà considerat predominant o majoritari.
- Estableix la necessitat de regular la integració del comerç en base a criteris de qualitat de l'espai públic, facilitat d'accés per als vianants, disminució d'impactes, etc. i estableix de manera subsidiària una ordenança d'adequació comercial.

6. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I IMPLANTACIÓ

6.1. DIAGNÒSTIC

Les fases preliminars d'informació i diagnòstic han detectat l'escassa avaluació dels impactes que els equipaments comercials desenvolupen per a la seva implantació. En molts casos aquesta falta d'avaluació deriva de la pròpia concepció d'un ús permès o compatible dins el marc de la regulació urbanística.

Si bé que l'equipament comercial respongui a les condicions urbanístiques de la parcel·la on s'ubiquen és condició imprescindible, aquest requisit no s'ha de considerar suficient donat que, per donada la seva condició d'equipament al servei de la població les seves implicacions superen el seu àmbit exclusiu.

Així mateix, entre els impactes del comerç cal destacar els que provoquen sobre el teixit urbà en el qual s'insereixen, la qualitat de l'espai públic que contribueixen a generar i la manera en que indueixen o fomenten determinats tipus de mobilitat.

6.2. OBJECTIU

El pla defineix criteris d'integració de les diferents tipologies d'equipament comercial en funció en el teixit urbà a on s'insereixen, amb l'objectiu de facilitar un impacte positiu sobre la qualitat de vida, la seva correcta integració urbana i per minimitzar-ne els impactes negatius.

Així mateix, s'identifiquen els impactes generats per les implantacions comercials i s'introdueix el concepte d'externalitat, entenent com a tal aquells impactes amb conseqüències externes o indirectes a la pròpia ubicació de l'equipament i les seves mesures pal·liatives cal que siguin assumides per l'operador que les ha generat.

S'estableix, per a això, la necessitat del seu avaluar aquests impactes i la metodologia per a això.

6.3. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

6.3.1. IDENTIFICACIÓN IMPACTOS Y EXTERNALIDADES

Tipologies d'impactes

A efectes d'aquest pla, es consideren com impactes aquelles conseqüències de la implantació d'un equipament comercial que han de ser estudiades i avaluades. El pla identifica els següents impactes:

- **Impactes ambientals.**

El consumo global d'energia.

El consumo de sòl i la seva permeabilitat.

La contaminació d'aire.

La contaminació acústica.

La contaminació lumínica.

El consum de l'aigua i la gestió del cicle aigua.

La producció i gestió de residus.

- **Impactes sobre el paisatge i patrimoni.**

Els impactes paisatgístics.

Els impactes sobre el patrimoni cultural.

- **Impactes sobre els teixits urbans, sobre l'activitat urbana i sobre el espai públic.**

L'impacte dels equipaments comercials planificats sobre els teixits urbans, l'activitat urbana i espai públic i la seva contribució al model de ciutat compacta, complexa, eficient i cohesionada i als criteris d'ordenació del comerç establerts en el pla.

- **Impactes sobre la mobilitat**

Amb incidència en les infraestructures, en el transport públic, a la contaminació ambiental, en les emissions de GEI, etc

Externalitats

Dins dels impactes, es consideren com externalitats a aquells impactes generats pels equipaments comercials que tenen conseqüències externes a la pròpia ubicació de l'equipament, la seva resolució és necessària i que generen costos econòmics i de gestió que cal que s'assumeixin. El pla defineix un conjunt d'eines per a avaluació i gestió de les externalitats derivades d'una implantació comercial, que poden implicar:

- Aportacions econòmiques: les específiques d'execució, o bé les derivades de compromisos amb desenvolupament temporal de gestió.
- Actuacions exteriors a l'àmbit de la intervenció: de la parcel·la, del sector, en espai públic o espais privats.

Necessitat d'una avaluació precisa dels impactes i externalitats

El pla estableix la necessitat de realitzar una avaluació dels impactes, que s'ha de fer de manera individualitzada per a cada implantació comercial.

La mera qualificació urbanística que permeti una implantació comercial no pot ser interpretada en el sentit d'haver avaluat de manera precisa els impactes generats i és per això que el pla introdueix la figura de l'instrument previ habilitant, com aquell document que, de manera integrada avalua els impactes, defineix les possibles externalitats derivades i els àmbits d'actuació necessaris per a la seva resolució.

6.3.2. CRITERIS D'INTEGRACIÓ

Per a una millor integració dels equipaments comercials s'estableixen criteris diferents en funció de l'entorn a on s'ubiquen:

■ **A teixits urbans compactes.**

S'entén per teixit urbà compacte els àmbits urbans constituïts pels centres històrics i els seus eixamples, on l'ús residencial és predominant i on l'activitat comercial es troba integrada amb l'ús residencial, preferentment en baixos comercials.

Per a aquests teixits s'estableixen els següents criteris generals

- Respecte al context, àmbit o edifici, en el qual s'integri, mitjançant l'adequada aplicació de materials, colors, ritmes, volumetries, etc.
- Afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic.
- Controlar la publicitat exterior sota les premisses d'adequació a l'entorn, respecte al ciutadà i integració en el disseny general de l'establiment.
- Limitar l'ocupació de la via pública atenent a condicions d'accessibilitat universal i qualitat de l'espai públic.
- En el cas d'entorns històrics o de valor patrimonial dels establiments comercials han de mitigar i mimetitzar la seva presència, adequant al seu entorn i evitant alterar les condicions estètiques.

■ **A teixits periurbans**

S'entén per teixit periurbà dels àmbits urbans de vora dels teixits urbans tradicionals, articulats al voltant de les grans infraestructures viàries o altres elements que actuen com a barreres físiques, i en els quals l'ús predominant és diferent del residencial o bé residencial de baixa densitat, inferior a 40 habitatges per hectàrea.

Per a aquests teixits el planejament ha d'ordenar amb els següents criteris:

- Afavorir un sistema d'espais públics de qualitat que permeti l'accés de vianants en condicions de seguretat i continuïtat.
- Procurar la millor integració dels usos comercials amb els usos residencials.
- Articular la millor relació arquitectònica amb l'entorn i la seva inserció territorial i espacial.



- Garantir que la informació i publicitat comercial es realitzi sota uns paràmetres d'adequació i respecte a l'entorn.

7. DOCUMENTACIÓ PER A UNA AVALUACIÓ DE LES IMPLICACIONS TERRITORIALS DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS

7.1. OBJECTIUS

El pla, en el marc de la Llei 11/2014 de Comerç de les Illes Balears i la regulació, en ella establerta, del procediment de concessió d'autoritzacions per a la instal·lació de grans establiments comercials, estableix la documentació complementària necessària que permetrà avaluar el compliment del Pla i les seves incidències sobre les infraestructures i els serveis públics de caràcter supramunicipal, en definitiva les implicacions territorials d'una implantació comercial.

7.2. AUTORITZACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS

El PDSECME s'alinea amb el procediment d'autorització que preveu la Llei de Comerç, i la disposició Transitori Quarta de la Llei de Comerç de les Illes Balears

- La **documentació** que acompanyarà la sol·licitud d'autorització, i que entre altres documents inclou la necessitat d'aportar un estudi d'implantació comercial, l'instrument previ habilitant.
- **Informe favorable de l'Ajuntament** del municipi on s'implanti l'equipament comercial
- Informe favorable del Consell Insular.

L'informe del Consell Insular, d'acord amb el que disposa la DT 4a i amb aquest Pla Sectorial informa sobre els següents aspectes:

- Sobre el compliment de les exigències establertes en aquest Pla sectorial; a aquests efectes, l'avaluació dels impactes, haurà de tenir en compte la totalitat de les activitats i usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.
- Sobre la seva incidència en les infraestructures i els serveis públics supramunicipals. Per la qual cosa podrà demanar els informes específics sobre les competències dels respectius departaments:

Impacte de mobilitat sobre la xarxa de carreteres del Consell.

Impactes sobre el medi ambient, paisatge i patrimoni, d'acord amb les respectives competències.

7.3. NECESSITAT DE DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA

En tots els casos d'implantació serà necessària una documentació a manera de memòria, que avaluï els potencials impactes de la proposta.

- La **Memòria tècnica** que acompanyi la sol·licitud de tramitació d'un equipament comercial haurà de tenir els continguts que permetin la seva correcta avaluació per les diferents administracions compromeses. La documentació que analitzi la seva idoneïtat i impactes ha de contenir una anàlisi de la idoneïtat i repercussió de la implantació,



MEMÒRIA

- S'haurà d'incloure l'**estudi de mobilitat generada**, amb els continguts i tramitació assenyalades en la DA3ª de la LUIB.
- La **memòria ha de concloure**: definint l'àmbit total de sòl sobre el qual és necessari realitzar qualsevol modificació o intervenció, establint si les actuacions derivades de la implantació poden ser garantides i resoltes, si per a això és suficient el propi projecte d'edificació, un projecte d'urbanització, un estudi de detall o figura anàloga.

8. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMACIÓ

■ CARÀCTER DEL PLA

Aquest Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca és un document d'ordenació del territori, de caràcter territorial i urbanístic.

És el seu objecte "establir un model territorial comercial d'acord amb les característiques peculiars de l'illa: un territori limitat, d'alt valor ambiental (reserva de la Biosfera), amb un sistema de poblaments consolidat, i amb una alteració limitació mitjà.

El pla estableix un model territorial comercial per a l'Illa de Menorca "centrat en la protecció del medi ambient, l'ordenació del territori i la protecció dels consumidors".

Per tant es tracta bàsicament d'un document normatiu i regulador, en el qual es plantegen determinacions d'aplicació plena (amb caràcter vinculant), d'aplicació bàsica (vinculant pel que fa als seus fins i principis) o d'aplicació orientativa (amb caràcter de recomanació).

■ INTERVENCIIONS DERIVADES DEL PDSECME

El pla preveu, que en el seu desenvolupament, s'acabin desenvolupant algunes intervencions específiques amb l'objecte d'aconseguir el model territorial comercial proposat.

No obstant això, aquestes mesures han de ser activades per les administracions competents en matèria de dinamització comercial si bé el Consell Insular de Menorca pot col·laborar en la seva implantació. Es relacionen a continuació:

Centres Urbans Comercials (CUC)

En el marc del desenvolupament de comerç urbà el pla proposa la creació Centres Urbans Comercials com a figures d'organització comercial del conjunt d'agents econòmics d'una zona, amb l'objecte del desenvolupament d'una imatge i estratègia global de gestió i comercialització.

No obstant això, l'èxit d'aquestes figures depèn, de manera primordial, de la iniciativa, impuls i col·laboració de les associacions comercials que operen en l'àmbit, així com de la seva aprovació per part de l'administració municipal.

En aquest sentit les administracions competents poden donar suport a la creació d'aquestes figures, la professionalització de la seva gestió i la implantació de les mesures i actuacions que el Centre Urbà Comercial pugui desenvolupar mitjançant la definició de polítiques d'ajuts i subvencions i l'establiment de fórmules de col·laboració.

Per a aquesta partida s'estima, per a les administracions competents en comerç i dinamització econòmica, un pressupost de 600.000 € a desenvolupar en un termini de 5 anys

Actuacions d'urbanisme comercial

Per al suport del comerç urbà i, de manera preferent, en aquells supòsits en què s'hagi constituït un Centre Urbà Comercial, el pla proposa el desenvolupament per part dels Ajuntaments d'actuacions d'urbanisme comercial dirigides a la formalització i adequació funcional i ambiental de les àrees



comercials urbanes (reurbanitzacions, o actuacions de millora en la mobilitat i del paisatge urbà en àrees comercials).

Per a aquesta partida s'estima, per a les administracions municipals, un pressupost de 1.600.000 € a desenvolupar en un termini de 8 anys.

Millores a Mercats municipals i Llotges

En el marc del suport al comerç urbà el pla considera els mercats municipals i llotges com a elements fonamentals, pel seu caràcter de vertebradors de la trama urbana comercial.

A fi de reforçar aquest paper el pla estableix iniciatives per part dels ajuntaments que en els seus termes municipals s'ubiquen dirigides a:

- Promoure la inserció en les polítiques de centres urbans comercials.
- La millora dels seus entorns urbans.
- La millora de les instal·lacions i desenvolupament de programes específics de dinamització i impuls del seu paper comercial.

S'estima que les administracions competents en comerç, dinamització econòmica i titulars dels mercats municipals puguin invertir 250.000 € a desenvolupar en el termini de 5 anys.

Adaptació de la normativa urbanística al pla director

Els planejaments municipals en els seus processos de revisió o reformulació s'han d'adaptar a les determinacions establertes en el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca.

No obstant això, els recents canvis normatius de la legislació urbanística de les Illes Balears fan necessari l'adaptació dels planejaments municipals de manera que el procés d'adaptació al PDSECME pot embeure en aquest procés d'adaptació general sense que, per això, impliqui majors necessitats financeres .

L'adaptació de la normativa urbanística haurà de ser assumida pels recursos propis de les administracions municipals.

Altres aspectes a tenir en compte

L'aplicació del PDSECME exigirà, per part de les administracions competents, un esforç en l'anàlisi dels projectes d'autorització l'avaluació a fi de verificar el seu compliment.

No obstant això, el procediment d'autorització dels grans establiments comercials ve establert per la Llei 11/2014 de Comerç de les Illes Balears, que defineix el paper dels ajuntaments i dels consells insulars en ells, de manera que no es preveu que aquest fet hagi de suposar majors necessitats financeres per a les administracions públiques.

Així mateix el pla exigirà als operadors comercials que, en la selecció la ubicació i implantació dels establiments comercials, sense perjudici de la llibertat d'empresa, aquests hagin de avaluar i seleccionar aquelles localitzacions i implantacions i maneres d'integració que suposin un menor impacte ambiental sobre el territori, una menor exigència sobre mobilitat i un menor impacte sobre la sostenibilitat econòmica i ambiental.

Així mateix aquest pla exigeix l'avaluació de les externalitats que puguin generar determinats equipaments comercials i l'agent que ha d'assumir aquestes potencials externalitats.

9. PROGRAMACIÓ

El desenvolupament de les principals actuacions que preveu el Pla (almenys les actuacions generades des de les administracions) es preveu que es despleguin en un període de 8 anys, amb la programació.

- L'adaptació del planejament general s'haurà de realitzar en les primeres cinc anualitats. El planejament de desenvolupament s'estima que serà adaptat en un període superior.
- Els Plans de Centres Urbans Comercials de les diferents localitats, que si bé no són obligatoris, si clarament recomanable la seva identificació i desenvolupament, s'executaran de forma d'acord amb la prioritat, abast i dimensió a cada municipi en funció de les seves característiques. Es preveu el seu desenvolupament en cinc anys des de la 2a a la 7a anualitat.
- Les diferents intervencions d'urbanisme comercial contempnen intervencions d'abast variable en funció de la situació de partida. Poden incloure intervencions molt costoses reurbanització o millores de la mobilitat, que s'integren en les millores de l'espai públic urbà. Es preveu el seu desenvolupament al llarg dels 8 anys de la programació.
- Finalment les actuacions de millores en mercats municipals i llotges, oscil·len entre instal·lacions que estan en contínua millora i altres petites orientades a habilitar espais per a mercats eventuais; i el seu desenvolupament es preveu en cinc anys a partir de la 3a fins a la 8a anualitat.

En total s'estima que per al desenvolupament de les actuacions previstes per aquest pla serà necessària una inversió mínima per part de les administracions competents de 2.450.000 € a desenvolupar en el termini de 8 anys, amb la programació anual:

PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS		ANUALITAT							
ACTUACIONS		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Adaptació del planejament urbanístic	Recursos ordinaris							
2	Plans de Centres Urbans Comercials	600.000€	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000		
3	Actuacions de urbanisme comercial	1.600.000€	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
4	Millores en Mercats i Llotges	250.000€		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
TOTAL		2.450.000€	200.000	320.000	370.000	370.000	370.000	250.000	200.000

10. RESUM EXECUTIU

10.1. SÍNTESE DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PLA I DE LS ACTUACIONS PROPOSADES

El PDSECMé és un Pla Territorial

- És una norma d'obligat compliment per a les administracions i els administrats, que va a establir les regles per a la instal·lació d'equipaments comercials en tota l'illa de Menorca.
- Es redacta per indicació de la Llei de Comerç i de l'ordenació del territori de les Balears i del Pla Territorial de Menorca.

El PDSECMé té com a objectiu general:

- Cercar la compatibilitat entre l'ordenació territorial del sector comercial i la defensa de l'interès general centrat en la protecció del medi ambient, l'ordenació del territori i la protecció dels consumidors.
- El PDSECMé ha d'establir l'ordenació i les mesures de foment del sector comercial per aconseguir un desenvolupament harmoniós i coherent de l'ocupació i la utilització del sòl destinat a l'exercici d'activitats comercials des de la perspectiva territorial.

El PDSECMé estableix l'ordenació territorial comercial mitjançant una ZONIFICACIÓ de l'illa i una CATEGORITZACIÓ dels Equipaments Comercials (EC)

- Estableix les condicions de delimitació des del punt de vista d'ordenació i planificació territorial (on i com), per a la ubicació dels usos i construccions lligades al sector comercial; de manera que no atemptin contra la sostenibilitat territorial ni contra els valors a protegir i preservar de l'illa de Menorca.

El PDSECMé estableix una zonificació de les entitats urbanes de l'illa

- Les entitats de sòl urbà de l'illa han estat classificades en nivells en funció de les seves característiques dimensions i el paper territorial que exerceixen.
- Aquesta classificació es fa en nivells i implica l'assignació d'una capacitat de disposar d'equipaments comercials de diferents categories.

El PDSECMé estableix una graduació dels diferents tipus d'Equipaments Comercials.

- El PDSECMé estableix una classificació o categorització dels equipaments comercials (EC), coherent i respectuosa amb les categories d'establiments establertes en la Llei de Comerç de les Illes Balears.
- Aquesta classificació, conseqüència de l'anàlisi dels EC existents, si bé s'orienta a la regulació i avaluació dels potencials impactes.

- Identifica els diferents tipus d'equipaments comercials i situacions, a fi de poder classificar els problemes o externalitats generats per cadascuna d'elles, i d'establir, tant les limitacions específiques, com les mesures correctores necessàries, i els criteris de disseny per a la seva correcta integració territorial.

El PDSECMé estableix la necessitat d'avaluar i de definició de les externalitats derivades de la implantació dels equipaments comercials EC.

- El PDSECMé estableix una metodologia d'avaluació dels impactes i de les externalitats que puguin generar els EC. Especialment estableix la necessitat d'avaluar els impactes d'accessibilitat i mobilitat generada, el consum energètic, les demandes d'aigua i la gestió de residus.
- Estableix la documentació i maneres d'avaluar aquests impactes i externalitats; els estudis i documentació justificativa de l'avaluació de les externalitats generades i com es resolen.

El PDSECMé identifica i delimita els sòls no aptes o amb limitacions ambientals per a la instal·lació de nous equipaments comercials d'abast territorial.

- El PDSECMé estableix condicions limitants a localitzacions considerades com no aptes per suportar un ús d'equipament comercial d'abast territorial.
- El PDSECMé estableix la necessitat d'avaluació per limitar les diferents tipologies d'EC, basant-se la seva repercussió sobre:
 - Els seus valors ambientals, o a la fragilitat del seu paisatge.
 - La impossibilitat d'assumir demandes de mobilitat generades per l'activitat.
 - La incapacitat de les infraestructures existents (saturació).
 - L'impacte negatiu en el consum d'energia que generin els desplaçaments (lluïta contra el canvi climàtic).
 - El seu grau de coherència amb el model territorial del PTI
 - La seva compatibilitat amb els usos existents en l'entorn (usos industrials, o altres, etc.).
- El PDSECMé podrà establir indicacions de millora dels EC orientades a pal·liar i a reduir els impactes negatius. Aquestes determinacions aniran orientades a:
 - Reduir els impactes paisatgístics negatius.
 - Millorar l'eficiència energètica i el seu impacte ambiental.
 - Millorar la permeabilitat del sòl i el tractament de les aigües superficials.
 - Millorar en la seva accessibilitat per als vianants, i la seva integració en els teixits urbans adjacents.

El PDSECMé estableix CONDICIONS DE DISSENY dels diferents equipaments comercials.

- El PDSECMé estableix criteris generals de disseny per a una millor integració paisatgística, territorial i funcional, per als diferents equipaments comercials.

- Aquests criteris són de caràcter obligatori i estan destinats a garantir:
 - Una integració adequada al seu territori, minimitzant l'impacte paisatgístic i ambiental.
 - Un disseny que faciliti i incentivi l'accés de vianants o en transport públic a l'equipament comercial.
 - Un disseny que respecti els elements existents i que realitzin aportacions positives i integrades en el paisatge en el qual s'implanta.

El PDSECMé estableix condicions al comerç urbà orientades a la seva integració urbana.

- Exigeix als instruments de planejament municipal i de desenvolupament, realitzen una anàlisi i una regulació dirigida a garantir un nivell de dotació comercial mínima, que estigui correctament distribuïda, orientada a garantir la seva disponibilitat i proximitat.
- Analitzar les possibilitats d'establir mesures específiques de reforç del comerç de proximitat en sòl urbà dins de les competències insulars.
- Estableix mesures que suposen un reforç dels mercats i llotges públics.

10.2. ÀMBIT DE REGULACIÓ

Aquest Pla sectorial regula els equipaments comercials en la totalitat de l'illa de Menorca. Només és possible la seva implantació en sòl urbà, per tant aquest Pla només afecta a l'actual sòl classificat com a urbà o urbanitzable (en base la seva previsió de ser transformat en sòl urbà).

L'àmbit global de sòl urbà s'haurà d'anar adequant als successius processos de revisió o modificació de planejament urbanístic que afectin classificació de sòl.

10.3. ÀMBITS DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

La suspensió de llicències derivades del procés de tramitació d'aquest pla es ceneix a aquelles llicències d'activitats comercials que no compleixin el que disposa aquest document.

No existeixen sòls específics en què se suspengui la possibilitat de desenvolupar establiments comercials, sinó que els establiments comercials amb condició d'equipament comercial que es pretenguin desenvolupar hauran de complir una sèrie de condicions: superfície màxima comercial, condicions d'implantació, continguts una documentació específica per seva tramitació i la correcta avaluació del seu impacte.

En resum: no hi ha àmbits de suspensió de llicències, però sí limitació de les mateixes per l'obligació de complir noves condicions que estableix el PDSECMé.

No obstant això s'ha disposat d'un règim transitori aplicable als processos administratius en determinades fases de tramitació.